Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht

Werkinstructie 19

Erfpachtcontrole

vastgesteld door het Hoofd Bureau Erfpacht

Inhoudsopgave

0103

			pagina
Hoofdstuk 1: Algemene toelichting erfpachtcontrole			4
Hoofdstuk 2: Erfpachtcontrole stap voor stap			5
2.1	*Plan van aanpak*		5
	2.1.1	Doel	5
	2.1.2	Gebiedskeuze	6
	2.1.3	Tijdstraject	6
	2.1.4	Communicatietraject	6
	2.1.5	Personele capaciteit	6
	2.1.6	Middelen	6
2.2	*Praktijk*		7
	2.2.1	Database	7
	2.2.2	Dossiers	8
	2.2.3	Vragenformulier	8
	2.2.4	Informeren erfpachter	8
	2.2.5	Afspraak	9
	2.2.6	Controlebezoek	9
	2.2.7	Afwijking	9
	2.2.8	Nakoming vorderen	9
	2.2.9	Geen afwijking	10
	2.2.10	Geen antwoordformulier retour	10
		Rappelbrief	10
	2.2.12	Geen medewerking	10
2.3	*Rapportage*		11
Hoofdstuk 3: Nakoming vorderen			14
	3.1	Bestemming	12
	3.2	Bebouwing	12
	3.3	Handhavingsteam	12
	3.4	Rapportage voor het Handhavingsteam	13
Stappenplan			14
Bijlagen			15

Bijlagen

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

Hoofdstuk 1
Algemene toelichting erfpachtcontrole

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

- De bestemming;
- De bebouwing.

Wanneer het gebruik of de bebouwing niet overeenkomt met wat er in het erfpachtcontract is overeengekomen, dan zijn er twee mogelijkheden:

1. Het afwijkend gebruik of de afwijkende bebouwing moet ongedaan gemaakt worden;
2. Het erfpachtcontract zal moeten worden aangepast.

Dit kan leiden tot een bestemmingswijziging, danwel een bebouwingswijziging. Een wijziging van de bestemming of de bebouwing wordt alleen toegestaan wanneer het bestemmingsplan hiertoe de mogelijkheid biedt. In dat geval zal het erfpachtcontract worden aangepast. Dit kan een wijziging van de canon tot gevolg hebben.

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

Naast de controlefunctie kan de erfpachtcontrole ook nog andere functies hebben. Uit de praktijk blijkt dat onder andere bij bedrijven behoefte is aan contact met de gemeente.

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

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

Voor je ligt de werkinstructie erfpachtcontrole. Deze instructie moet een handleiding bieden voor het opzetten en uitvoeren van een erfpachtcontroleproject. In hoofdstuk 1 wordt een algemene beschrijving gegeven van erfpachtcontrole, de eventuele andere functies en het doel van een controleproject, in hoofdstuk 2 wordt stap voor stap uitgelegd hoe je bij een controleproject van “plan van aanpak” tot rapportage te werk moet gaan. Hoofdstuk 3 geeft in het kort weer, hoe moet worden omgegaan met een geconstateerde afwijking van het erfpachtcontract.

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

Hoofdstuk 2
Erfpachtcontrole stap voor stap

2.1 Plan van aanpak

Voordat er een erfpachtcontrole kan worden uitgevoerd moet eerst een [2]"plan van aanpak" worden opgesteld. Hierin wordt het doel, het te controleren gebied, het tijdstraject, het communicatietraject en de benodigde inzet van mensen en middelen vastgelegd. Het "plan van aanpak" moet bestuurlijk worden vastgesteld. Dit betekent dat voor stadsdeelgebieden het Dagelijks Bestuur van het betreffende Stadsdeel het plan bestuurlijk moet vaststellen. Voor grootstedelijke gebieden moet dit door het College van Burgemeester en Wethouders gedaan worden. Sinds 25 september 2001 is voor grootstedelijke gebieden de wethouder Grondzaken hiertoe gemandateerd, op grond van het besluit van Burgemeester en Wethouders met nummer 2001/9725 ROIB. Na bestuurlijke vaststelling dient het "plan van aanpak" openbaar worden gemaakt door middel van publicatie in dagbladen. Dit kan door een advertentie (bijlage 2) te plaatsen in landelijk en in een regionaal dagblad. Het Ontwikkelingsbedrijf heeft besloten vanaf 2006 jaarlijks een "plan van aanpak" in te dienen voor 4 controlegebieden. Per jaar zullen er 4 afzonderlijke erfpachtcontroles plaatsvinden. (Eén per kwartaal.) Er zal één "plan van aanpak" worden opgesteld met de 4 controlegebieden, dit om de administratieve werkdruk te verlagen. De inhoud van het "plan van aanpak" ziet er in vogelvlucht als volgt uit:

2.1.1 Doel

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

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

Naar aanleiding van deze inventarisatie dienen de eventueel geconstateerde afwijkingen van de erfpachtovereenkomst te worden aangepast conform het erfpachtcontrolebeleid. Ook kan er bij een geconstateerde afwijking nakoming van de overeenkomst worden gevorderd. De erfpachtovereenkomst moet een weergave zijn van de feitelijke situatie. Deze vordering van nakoming is een uitvloeisel van de erfpachtcontrole. Dit wil zeggen dat het geen onderdeel uitmaakt van het erfpachtcontroleproject, maar dat het een zelfstandig traject is.

2.1.2 Gebiedskeuze

Ten aanzien van het te controleren gebied moet een keuze gemaakt worden. Zowel vanuit het oogpunt van efficiency als vanuit capaciteit is het aan te bevelen om controles uit te voeren op een systematische wijze en beperkte schaal. Grootschalige controleprojecten zorgen voor een hoge druk op de capaciteit. Dit kan er toe leiden dat de bezoeken versnipperd zullen plaatsvinden. Het resultaat van een controleproject in deze vorm zal minimaal zijn. Daarnaast valt te verwachten dat een versnippering van een controleproject sneller zal leiden tot een niet systematische controle en mogelijk tot het schenden van het gelijkheidsbeginsel door de gemeente. Overleg met betrokken afdelingen en diensten bij de keuze van een controlegebied is aan te bevelen.

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

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

- Het gebied moet qua schaalgrootte beperkt zijn gedacht kan worden aan maximaal 80 rechten van erfpacht, waarbij opgemerkt moet worden dat een recht veelal meerdere gebruikers kent;
- Het gebied moet goeddeels in de [3]beheersfase zijn; zodat er geen sprake kan zijn van een bevoegdheidsoverlapping tussen diverse afdelingen van het Ontwikkelingsbedrijf of stadsdeel;
- De rechten aanwezig binnen een gebied moeten bij voorkeur op een eenvoudige en eenvormige wijze te controleren zijn op bouwvolume en bestemming, zoals vermeld in de aanwijzing;

2.1.3 Tijdstraject

Er moet een overzicht gemaakt worden waaruit af te lezen is welke stappen er van het begin tot het einde van het controleproject nodig zijn. Deze stappen moeten vervolgens in de tijd gezet worden. Bij het maken van een tijdsplanning moet rekening gehouden worden met het aantal rechten dat zich binnen een controlegebied bevind. Afhankelijk van de doelstellingen van het Ontwikkelingsbedrijf/stadsdeel met betrekking tot het aantal te controleren rechten kan het tijdstraject verschillen. Schematisch dienen de volgende stappen in een tijdstraject te worden gezet:

- overleg met afdelingen die binnen het controlegebied actief zijn over onder andere de planning en de bijzonderheden binnen het werkgebied;
- ambtelijke voorbereiding Plan van Aanpak;
- bestuurlijke vaststelling Plan van Aanpak door het Dagelijks bestuur of de wethouder Grondzaken;
- starten communicatietraject (overleg belangengroepen, informeren erfpachters, publicatie dagbladen);
- aanvang controlebezoeken;
- afronding controlebezoeken en inventarisatie geconstateerde afwijkingen;
- rapporteren: bij een stadsdeel aan het sectorhoofd en vervolgens het Dagelijks Bestuur en bij het Ontwikkelingsbedrijf aan het Management Team en vervolgens aan de wethouder.

2.1.4 Communicatietraject

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

Erfpachters en gebruikers moeten op tijd op de hoogte gesteld worden van het plaatsvinden en het doel van een erfpachtcontrole. Na de bestuurlijke vaststelling van het “plan van aanpak” moet het erfpachtcontroleproject door middel van publicatie in dagbladen bekend worden gemaakt. Direct daarna worden de erfpachters per brief geïnformeerd. Een erfpachter moet de gebruiker van zijn recht zelf op de hoogte te stellen van de erfpachtcontrole.

2.1.5 Personele capaciteit

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

Bij het bepalen van de benodigde personele inzet is het van belang te weten hoeveel rechten van erfpacht er gecontroleerd zullen worden. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het feit dat een recht van erfpacht meerdere gebruikers kan hebben die vaak apart bezocht moeten worden. Controlebezoeken dienen, uit veiligheids-, juridische- en integriteitoverwegingen, door minimaal twee personen tegelijk te worden uitgevoerd. De medewerkers die de controlebezoeken afleggen kunnen

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

variëren. Naast de medewerkers van de eigen afdeling kunnen ook medewerkers van andere afdelingen betrokken worden bij een controleproject. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de afdeling Juridische Zaken, voor juridische expertise bij eventuele conflicten of de afdeling Communicatie voor de fase aan het begin van een controleproject wanneer veel met erfpachters en betrokkenen gecommuniceerd moet worden.

2.1.6 Middelen

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

- vervoer naar en in het te controleren gebied, door het Ontwikkelingsbedrijf wordt een auto geleased;
- kaartmateriaal van het te controleren gebied, op te vragen bij de afdeling informatievoorziening en Automatisering van het Ontwikkelingsbedrijf;
- bestemmingsplan van het te controleren gebied, voor centraalstedelijke gebieden op te vragen bij de dienst Ruimtelijke Ordening en voor Stadsdeelgebieden bij de afdeling Bouw en Woningtoezicht;
- de beschikking over het programma Hermes;
- de beschikking over het programma [4]CBS;
- de beschikking over de programma's Word, Excel en Outlook;
- standaarddocumenten, zoals een aankondigingbrief met antwoordformulier (bijlage 3), bedankbrieven (bijlagen 4, 5 en 6) en een vragenformulier (bijlage 7);
- controleurs dienen over een geldig legitimatiebewijs te beschikken (paspoort, rijbewijs);
- controleurs dienen bij een erfpachtcontrole correct gekleed te zijn. Immers zij vertegenwoordigen de gemeente. Aan te bevelen:

    1. Heren: pak
    2. Dames: pantalon met blouse en of jasje.

Aan te bevelen middelen zijn:

- visitekaartjes voor de medewerkers, voor het Ontwikkelingsbedrijf aan te vragen bij de afdeling Communicatie;
- digitale camera voor het vastleggen van het huidige gebruik van de rechten;
- internet (met name www.atlas.amsterdam.nl, en de internetpagina van het Kadaster zijn erg handig).

De visitekaartjes dienen als eerste legitimatie en om de erfpachter de mogelijkheid te bieden om ook op een later tijdstip nog vragen te stellen. Daarnaast dienen de controleurs in het bezit te zijn van een geldig legitimatiebewijs. Met de digitale camera wordt de feitelijke situatie vastgelegd. De foto's geven, tijdens en na een controleproject, een visueel overzicht van alle rechten binnen het te controleren gebied. Foto's worden alleen gemaakt na toestemming van de erfpachter/gebruiker. De foto's worden niet voor andere doeleinden gebruikt dan de erfpachtcontrole.

2.2 Praktijk

2.2.1 Database

Na het vaststellen van het "plan van aanpak" wordt een database gemaakt waarin alle gegevens die betrekking hebben op de rechten van erfpacht binnen het controlegebied worden opgenomen. Hierbij moet met name gedacht worden aan de gegevens van de erfpachter en de gebruiker. Daarnaast zijn ook de datum en tijd van het bezoek en de namen van de bezoekende ambtenaren nuttige gegevens om te archiveren. Tevens kunnen hier alle stappen van het versturen van de aankondigingbrief tot het

[4] CBS: Centraal Basis Systeem. Dit is een database die beschikbaar is voor de Stadsdelen en het Ontwikkelingsbedrijf, waarin al het vastgoed binnen de gemeente Amsterdam is geregistreerd.

versturen van de bedankbrief worden bijgehouden. Voor een belangrijk deel van de benodigde gegevens van de betreffende rechten kunnen Hermes en het CBS worden geraadpleegd. De database kan in Excel of in Access worden opgemaakt. De database dient op een algemene schijf op het netwerk worden geplaatst, zodat deze voor alle betrokkenen toegankelijk is.

2.2.2 Dossiers

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

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

2.2.3 Vragenformulier

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

2.2.4 Informeren erfpachters

Na de bestuurlijke vaststelling, door het Dagelijks Bestuur of door Burgemeester en Wethouders, en de publicatie in dagbladen van het “plan van aanpak” moeten de erfpachters binnen het te controleren gebied per brief op de hoogte worden gesteld van de voorgenomen controle. In deze brief wordt uitleg gegeven over het waarom van de controle, wordt duidelijk gemaakt wat de controle precies inhoud, welk gebied er gecontroleerd gaat worden en wanneer dit zal gebeuren. Met deze aankondigingbrief worden een antwoordformulier (bijlage 3) en een antwoordenveloppe meegestuurd. De erfpachter wordt gevraagd op het antwoordformulier een aantal gegevens in te vullen en terug te sturen.

De erfpachter kan hierop aangeven wie de gebruiker(s) van het recht is/zijn en wie als contactpersoon mag worden benaderd.
Ook krijgt de erfpachter hier de kans om de gemeente alsnog op de hoogte te stellen van afwijkingen van de feitelijke situatie ten opzichte van de erfpachtovereenkomst. Zo kan hij gebruik maken van de regeling die is beschreven onder [5]A 12 van de aanwijzing met betrekking tot de uitvoering van erfpachtcontroles.
Tenslotte krijgt de erfpachter nog de mogelijkheid om aan te geven of er nog bijzondere feiten en/of omstandigheden zijn die van belang worden geacht voor een juiste waarneming van de feitelijke situatie.

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

2.2.5 Afspraak

Na ontvangst van het antwoordformulier wordt er een afspraak voor een controlebezoek met de erfpachter en/of gebruiker gemaakt. Deze afspraak wordt digitaal vastgelegd.

2.2.6 Controlebezoek

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

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

Na het gesprek volgt een noodzakelijke rondgang door het gebouw, waardoor de controleur een duidelijk beeld moet krijgen van het actuele gebruik en het bouwvolume van het recht. Het maken van foto's tijdens deze rondgang zorgt ervoor dat ook op een later tijdstip en ook door anderen dan de betrokken controleurs de feitelijke situatie bekeken kan worden. Foto's worden alleen gemaakt na uitdrukkelijke toestemming van de erfpachter/gebruiker, en kan niet worden afgedwongen.

2.2.7 Afwijking

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

De erfpachter heeft de keuze tussen twee mogelijkheden:

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

2.2.8 Nakoming vorderen

Vaak blijkt het vorderen van nakoming van het privaatrechtelijke erfpachtcontract niet los te koppelen van publiekrechtelijke handhaving. Een publiekrechtelijk handhavingtraject is meestal een zeer langdurige zaak. Aangezien de gemeente bij de uitvoering van haar privaatrechtelijk beleid gebonden is aan het publiekrecht, is het niet mogelijk om bij een afwijking van de erfpachtovereenkomst nakoming te vorderen alvorens er helderheid is omtrent de publiekrechtelijke status van de geconstateerde afwijking. Nakoming vorderen staat los van de afronding van de controle. Wanneer

alle bezoeken zijn afgelegd, is bekend bij welke rechten van erfpacht er sprake is van een afwijking. Het nakoming- dan wel handhavingtraject wordt op dat moment losgekoppeld van het controletraject. Het erfpachtcontroleproject is geëindigd wanneer alle controles zijn uitgevoerd en er gerapporteerd is aan het sectorhoofd en het Dagelijks Bestuur of aan het Management Team en de wethouder Grondzaken.

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

2.2.9 Geen afwijking

Als de feitelijke situatie overeenkomt met de erfpachtovereenkomst, dan loopt de overeenkomst ongewijzigd door. De erfpachter krijgt een bedankbrief waarin hij bedankt wordt voor de medewerking en dat bij de controle is vastgesteld dat de feitelijke situatie overeenstemt met de erfpachtovereenkomst. De controle kan hij daarmee als afgerond beschouwen.

2.2.10 Geen antwoordformulier retour

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

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

2.2.11 Rappelbrief

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

2.2.12 Geen medewerking

Het kan ook voorkomen dat de erfpachter geen medewerking wil verlenen aan een erfpachtcontrolebezoek. In dat geval is een bezoek op grond van erfpachtcontrole door de gemeente niet af te dwingen. De controle zal zich in dat geval beperken tot de constatering van de bebouwing en het gebruik vanaf de buitenkant van het recht van erfpacht. In geval van een bedrijf, kan bijvoorbeeld de informatie die de Kamer van Koophandel hierover kan verstrekken behulpzaam zijn. Indien de erfpachter geen medewerking wil verschaffen wordt uiteraard de indruk gewekt dat deze iets te verbergen heeft. In overleg met de afdeling Bouw en Woningtoezicht van het stadsdeel of de dienst Milieu en Bouwtoezicht kan een Bouw en Woningtoezicht inspecteur onderzoeken wat er zich op de betreffende locatie afspeelt. Een Bouw en Woningtoezicht inspecteur heeft, in tegenstelling tot de erfpachtcontroleur, de bevoegdheid tot toetreding van het terrein ook al is daarvoor geen toestemming

verleend door de erfpachter. Hierbij moet echter wel worden opgemerkt dat de Bouw en Woningtoezicht inspecteur niet tot doel heeft de erfpachter te controleren op de naleving van de erfpachtovereenkomst. Het mag duidelijk zijn dat de erfpachtcontrole in dit geval moeilijker wordt.

2.3 Rapportage

Als afronding van een erfpachtcontrole moet een [6]rapportage worden gemaakt. De rapportage dient om een overzicht te geven van het erfpachtcontroleproject, met als belangrijkste onderdeel een inventarisatie van de geconstateerde afwijkingen.

De volgende onderwerpen maken onderdeel uit van de rapportage:

- Korte algemene uitleg over erfpachtcontrole;
- Verklaring van de keuze voor het betreffende controlegebied;
- Uitleg over de werkwijze.

Overzicht van de praktijk, met daarin:

- Effectiviteit mailing;
- Inventarisatie geconstateerde afwijkingen;
- Wijzigingsverzoeken;
- Inzet en kosten.

Conclusie

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

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

Hoofdstuk 3
Nakoming vorderen

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

3.1 Bestemming

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

3.2 Bebouwing

In de recenter afgesloten erfpachtcontracten is in de bijzondere bepalingen opgenomen hoeveel vierkante meter op het recht van erfpacht gerealiseerd mag worden. In de oudere rechten is hier echter vaak niets over te vinden. Om er achter te komen waarop de canon gebaseerd is, kan in dat geval de afdeling Vastgoedadvisering van het Ontwikkelingsbedrijf geraadpleegd worden. Het komt ook voor, dat het erfpachtcontract een maximum aantal te realiseren vierkante meters opgeeft, terwijl het bestemmingsplan door middel van een [7]Floor Space Index (F.S.I) meer vierkante meters mogelijk maakt. Het is hierbij raadzaam om de uitgever van het recht of de projectleider binnen dit gebied te raadplegen over wat de reden van deze restrictie is. Is er geen reden dan kan de erfpachter de mogelijkheid geboden worden om, binnen de grenzen van het bestemmingsplan (F.S.I.), een uitbreiding te realiseren, al dan niet tegen een verhoging van de canon. Voordat een aanbieding voor de wijziging van een bebouwing wordt gedaan dient, ook hier, altijd eerst de dienst Milieu en Bouwtoezicht (bij centraal stedelijke gebieden) of de afdeling Bouw en Woningtoezicht (bij stadsdeel gebieden) om toestemming te worden verzocht.

3.3 Handhavingsteam

Het komt echter ook voor dat het erfpachtcontract onduidelijk is over de bestemming of kantoorpercentage. Het kan zelfs voorkomen dat ook het bestemmingsplan geen duidelijkheid geeft. Ook is het mogelijk dat het bestemmingsplan geen duidelijkheid biedt over het toegestane aantal vierkante meters bebouwing. Niet ieder bestemmingsplan kent bijvoorbeeld een F.S.I. Dit soort problemen kunnen worden voorgelegd aan het Handhavingsteam. Voor de centraalstedelijke gebieden van de stad vindt één keer per 6 weken een bijeenkomst van het Handhavingsteam plaats. Dit Handhavingsteam zorgt voor een afstemming van de handhaving op ruimtelijk gebied. Het bestaat uit vertegenwoordigers van de volgende gemeentelijke diensten:

- Ontwikkelingsbedrijf, sector Dienstverlening & Beheer, afdeling Bureau Erfpacht;
- Dienst Milieu & Bouwtoezicht, sector Bouw- en Woningtoezicht;
- Havenbedrijf;
- Dienst Ruimtelijke Ordening;

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

- Welstand;
- Eventueel op afroep aanwezige diensten, zoals Brandweer of dienst Binnenwaterbeheer.

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

3.4 Rapportage voor het Handhavingsteam

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

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

Stappenplan

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

bijlagen

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

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

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

Overwegende:
dat de Gemeenteraad bij zijn besluit van 19 maart 1997, nr. 118, heeft besloten tot wijziging van de Verordening op de Stadsdelen, onderdeel III, Grondzaken, voorzover het erfpacht betreft;
dat op de A-lijst is vermeld de bevoegdheid tot het vaststellen van aanwijzingen die van belang zijn uit een oogpunt van uniforme behandeling van de (aspirant)erfpachter en ter handhaving van het stedelijk erfpachtbeleid;
dat blijkens de toelichting die bevoegdheid aan hun toekomt;
dat erfpachtcontrole inhoudt het controleren of de erfpachter zich houdt aan het gesloten erfpachtcontract;
dat tot op heden nog geen erfpachtcontrolebeleid is vastgesteld;
dat er in de praktijk grote behoefte bestaat aan regels op dit gebied;
dat erfpachtcontrole niet lukraak moet geschieden teneinde als gemeente niet in conflict met het gelijkheidsbeginsel te komen;
dat het gelijkheidsbeginsel een van de beginselen van behoorlijk bestuur is die de overheid, ook als zij zich op het gebied van het privaatrecht begeeft,
in acht moet nemen;
dat gelet op de toelichting op voormelde bepaling van de A-lijst van de Verordening op de stadsdelen waar staat vermeld dat uniformiteit in het erfpachtbeheer een bijdrage levert aan zowel de maatschappelijke acceptatie van het erfpachtstelsel als geheel als aan de inzichtelijkheid van
het stelsel voor de individuele erfpachter;
dat het in dit besluit vastgelegde controlebeleid om redenen van praktische aard is beperkt tot het bouwvolume en de bestemming;
dat dat beleid een kader biedt dat in acht dient te worden genomen bij een erfpachtcontrole, het biedt met andere woorden randvoorwaarden waaraan bij de uitvoering van erfpachtcontrole voldaan moet worden;
dat het beleid met ingang van de dag van publicatie in afd. 3 van het Gemeenteblad in werking treedt;

dat het instrument van de aanwijzing, gezien de toelichting, voor die uniformiteit de beste waarborg vormt;
dat de aanwijzing van toepassing is, ongeacht de vraag welke Algemene Bepalingen van toepassing zijn;
Brengen ter algemene kennis, dat zij op 31 maart 1998, onder nr. 97/221/1, hebben besloten:

I vast te stellen de volgende

Aanwijzing met betrekking tot de uitvoering van erfpachtcontroles.

A. Inzake de bestemming.

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

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

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

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

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

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

7. a Indien een bestemmingswijziging wordt toegestaan, de canonverhoging aan de erfpachter in rekening te brengen met ingang van de eerstvolgende vervaldatum van de canon, volgend op

de datum van de schriftelijke aanzegging van de canonverhoging, tegen het alsdan geldende prijspeil en canonpercentage en met inachtneming van hetgeen bepaald is in sub 4 van het besluit van Burgemeester en Wethouders van 14 januari 1997, nr. 96/278/6, zodat geen navordering van canon plaatsvindt.

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

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

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

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

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

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

B. Inzake de bebouwing.

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

2. De bebouwing van een perceel dient overeen te stemmen met hetgeen

daaromtrent in de erfpachtakte is bepaald.

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

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

C. Plan van aanpak.

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

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

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

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

Datum invoer : 19980429

Bijlage 2

Controle op naleving erfpachtovereenkomst bedrijfsterreinen

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

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

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

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

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam/het stadsdeel <<>>, de heer/mevrouw <<>>, telefoon <<>> of e-mail: <<>>.

Bijlage 3
concept aankondigingsbrief erfpachtcontroleproject aan erfpachters

Geachte heer/mevrouw,

Met de gemeente Amsterdam (hierna te noemen gemeente) is er een erfpachtovereenkomst gesloten (dossiernummer «E»«Dossier») aangaande bovengenoemd perceel, kadastraal bekend als gemeente «Kadastrale_Gemeente», sectie «Sectie», nummer «Nummer1».

De erfpachtovereenkomst bevat bepalingen over het aantal vierkante meters (bruto) vloeroppervlak van de bebouwing en over de bestemming (het gebruik) van het perceel. Het is van belang dat de feitelijke situatie op het perceel overeenstemt met de bepalingen in de erfpachtovereenkomst. De gemeente hecht grote waarde aan een correcte naleving van de erfpachtovereenkomst.

Systematische controle
De gemeente van Amsterdam heeft besloten op systematische wijze te controleren of erfpachtovereenkomsten overeenkomen met de feitelijke situatie. Het voornemen van de gemeente is om deze controle in de komende jaren uit te voeren op alle erfpachtovereenkomsten met een bedrijfsmatige en/of kantoorbestemming.

Het controleproject waar momenteel mee gestart wordt, is aan de <<>>en de <<>>. Medewerkers van Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam/het stadsdeel <<>> zullen bij de controle nagaan of:

- het (bruto) vloeroppervlak van de bebouwing van het perceel overeenstemt met de gegevens in de erfpachtovereenkomst;
- het gebruik van het perceel en de daarop staande gebouwen overeenstemt met de erfpachtovereenkomst.

Dit betekent, dat op basis van persoonlijke waarneming zal worden vastgesteld wat het bebouwde vloeroppervlak betreft en wat het feitelijk gebruik is van het perceel. Met uw toestemming zal vorenstaande middels een digitale fotocamera worden vastgelegd.

Wat betekent dit voor u?
Indien blijkt dat de feitelijke situatie op het perceel overeenstemt met de erfpachtovereenkomst, dan loopt de overeenkomst ongewijzigd door. In het geval er afwijkingen worden geconstateerd zijn er twee mogelijkheden:

Binnen een redelijke termijn wordt de feitelijke situatie weer in overeenstemming gebracht met de erfpachtovereenkomst;

De erfpachtovereenkomst wordt aangepast aan de feitelijke situatie, mits het bestemmingsplan het toelaat. Afhankelijk van het geval kan dit een canonverhoging tot gevolg hebben.

De bovenstaande twee mogelijkheden laten andere aan de gemeente krachtens wet of overeenkomst toekomende bevoegdheden onverkort in stand.

Uw medewerking
Vriendelijk verzoek ik uw medewerking te verlenen aan de uitvoering van de erfpachtcontrole. Ik verzoek het bijgevoegde antwoordformulier in te vullen en vóór <<>> te retourneren aan het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam/het stadsdeel <<>>. Op dit antwoordformulier kunt u een aantal gegevens invullen aangaande het recht van erfpacht. Een antwoordenvelop met antwoordnummer is bijgevoegd. U kunt het formulier ook faxen, nummer: <<>>.

Als u erfpachter bent, maar niet de feitelijke gebruiker van het perceel, verzoek ik u de gebruiker te informeren over de erfpachtcontrole en zijn/haar medewerking te vragen.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met <<>>. Tevens kunt u terecht op onze website: www.erfpacht.amsterdam.nl.

Met vriendelijke groet,

<<>>
<<>>

Bijlagen: antwoordformulier
antwoordenvelop

ANTWOORDFORMULIER ERFPACHTCONTROLE

Per fax : 5.1.2e **(T.a.v. de heer mr.** 5.1.2e

Betreft erfpachtovereenkomst nummer: «E»«Dossier»
Adres: «Plaatslijk_aanduiding» «Nummer»

1. Bent u als erfpachter ook de feitelijke gebruiker van het perceel en de daarop staande gebouwen?

Graag het juiste antwoord aanvinken.

- ❑ Ja

Bedrijfsnaam :……
Contactpersoon :……
Aard van de onderneming :……
Telefoonnummer :……

- ❑ Nee

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

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

Bedrijfsnaam :……
Contactpersoon :……
Aard van de onderneming :……
Telefoonnummer :……

Bedrijfsnaam :……
Contactpersoon :……
Aard van de onderneming :……
Telefoonnummer :……

Bedrijfsnaam :……
Contactpersoon :……
Aard van de onderneming :……
Telefoonnummer :……

Graag verzoeken wij u de gebruiker(s) te informeren over de erfpachtcontrole.

3. Indien u de gemeente alsnog op de hoogte wilt stellen van het feit dat de feitelijke situatie afwijkt van hetgeen in de erfpachtovereenkomst is vermeld, verzoek ik u vriendelijk dat hieronder te vermelden.

Ten aanzien van het brutovloeroppervlak:
……
……

Ten aanzien van het feitelijk gebruik: ……
……

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

.....
.....
.....

5. Datum van controle:

«Afspraak»

Naam :.....

Handtekening : .....

Datum :.....

Plaats : .....

Telefoonnummer : .....

Faxnummer :.....

Emailadres :.....

Bijlage 4
concept bedankbrief aan erfpachter/gebruiker zonder afwijking contract

Geachte heer, mevrouw <<<>>>,

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

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

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

Wellicht ten overvloede wil ik u aan het volgende herinneren. Indien u wijzigingen wilt aanbrengen in de bebouwing of het gebruik van uw perceel, dan heeft u hiervoor schriftelijke toestemming van de gemeente nodig. Deze toestemming moet zijn gegeven voordat u de bebouwing of het gebruik wijzigt.

Voor uw informatie heb ik de folder “de meest gestelde vragen over erfpacht” bijgevoegd.

Met vriendelijke groet,

<<<>>>,

Bijlage 5
concept bedankbrief aan erfpachter bij constatering afwijking

Geachte heer, mevrouw <<<>>>,

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

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

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

<<en/of>>

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

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

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

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

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

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

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

Hoogachtend,

<<<>>>,

Bijlage 6

concept vragenformulier ten behoeve van erfpachtcontrolebezoek

VRAGENFORMULIER ERFPACHTCONTROLE

PROJECT	: EPC

DATUM	:

CONTROLEURS	:

A. GEGEVENS ERFPACHTER

Naam	:
E-dossier	:
AB	:
Oppervlakte kavel	:

B. GEGEVENS BEDRIJF

Naam bedrijf	:
Adres	:
Contactpersoon:	
Telefoon	:

C. CONTRACTGEGEVENS

Bestemming	:
Maximale toegestane bebouwing:	

D. CONTRACTCONTROLE (eigen waarneming)

Bestemming	:
Bebouwing	:

E. AFTER SALES

Behoefte aan verandering betaalwijze?:
Is recht van erfpacht reeds afgekocht?
Behoefte aan nadere informatie over erfpacht? Brochures?

F. ACCOUNTMANAGEMENT

BEDRIJF:
Wat is de aard van het bedrijf?
Hoeveel personen zijn er werkzaam bij het bedrijf?
Heeft het bedrijf toekomstplannen m.b.t. de locatie? Uitbreiding/bebouwing?
LOCATIE:
Wat vindt men van de locatie?
Wat vindt men van de parkeermogelijkheden?
Hoe is de bereikbaarheid?
Hoe ervaart men de veiligheid van het terrein?

Bijlage 7
concept bevestigingsbrief aan de erfpachter/gebruiker

bevestigingsbrief aan de gebruiker

Amsterdam, <<datum>>

Geachte heer, mevrouw <<<>>>,

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

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

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

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

Ik vertrouw graag op uw medewerking.

Met vriendelijke groet,

<<<>>>,
Coördinator erfpachtcontrole

Bijlage 8
besluit kostenverdeling

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

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

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

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

gerekend te zijn ingegaan 1 januari 2000:

Ia dat dit besluit van toepassing is op alle rechten van erfpacht uitgegeven onder algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van de algemene bepalingen voor woningcorporaties;

Ib ter uitvoering van art. 41 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, te bepalen, dat het honorarium van de notaris voor het opmaken van de notariële akte en de kosten, verbonden aan de inschrijving van die akte in de openbare registers, voor rekening van de erfpachter komt, tenzij er sprake is van een van de navolgende activiteiten, waarbij 50% van het honorarium van de notaris en de kosten, verbonden aan de inschrijving van de notariële akte in de openbare registers, voor rekening van de gemeente komt:
1. een wijziging van de op grond van de erfpachtovereenkomst toegestane bebouwing van een perceel;
2. een wijziging van de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming van een perceel
vooruitbetaling van de canon, waaronder wordt verstaan het voldoen van de nog niet vervallen canon door de betaling van een bedrag ineens (afkoopsom);
3. uitsluiting van de vijfjaarlijkse aanpassing van de canon aan het algemeen prijsniveau gedurende het lopende tijdvak door betaling van een door Burgemeester en Wethouders te bepalen vaste toeslag;
4. conversie van rechten van erfpacht, waaronder wordt verstaan de omzetting van een tijdelijk recht van erfpacht, niet-zijnde rechten van erfpacht voor de bouw van woningen door woningcorporaties of voor tuinbouw, naar een voortdurend recht van erfpacht;

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

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

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

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

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

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

Verschenen 28 maart 2001.

Datum invoer : 20010402

Bijlage 9
concept rapportage Handhavingsteam

Rapportage Handhavingsteam

Datum: 8 februari 2008
Aan: Handhavingsteam CST/Handhavingsteam Stadsdeel
Van: <<<>>>
Data: E<<<>>>/>, perceel kadastraal bekend als gemeente <<<>>>, sectie <<<>>>, nummer <<<>>>, groot <<<>>> centiare

Betreft: erfpachtcontrole perceel plaatselijk bekend als <<<>>>

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

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

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

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

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

Gevraagde beslissing
Voor een privaatrechtelijke wijziging van de bestemming moet, voorafgaand aan deze wijziging, tevens publiekrechtelijk toestemming verleend worden. In casu is er sprake van een gebruik in strijd met de privaatrechtelijke/publiekrechtelijke/zowel de publiek- als de privaatrechtelijke bestemming.

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

Advies Ontwikkelingsbedrijf/Stadsdeel <<>>