Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht

Werkinstructie 3

Conversie particuliere rechten van erfpacht

Vastgesteld door het Hoofd Bureau Erfpacht

Versie juni 2005

(aangepast aan recente beleidswijzigingen)

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE TOELICHTING....3
1.1 Inleiding....3
1.2 Definitie conversie....3
1.3 Algemeen aanbod....3
HOOFDSTUK 2 VERWERKEN AANVRAAG....5
2.1 Inleiding....5
2.2 Aanvang van de procedure....5
2.3 Advies BWT/DMB....6
2.4 Afwijzing of goedkeuring....6
2.5 Berekening van de canon bij conversie....7
2.6 Algemene bepalingen....8
2.7 Vaststelling erfpachttijdvak....9
HOOFDSTUK 3 OPSTELLEN EN VERSTUREN AANBIEDING / CONCEPTBESLUIT....10
3.1 Inleiding....10
3.2 Gegevens in aanbieding....10
3.3 Verwerken acceptatie....12
HOOFDSTUK 4 VERSTUREN ONDERTEKEND BESLUIT....13
4.1 Besluitvorming....13
4.2 Verzoek akte notaris....13
4.3 Volmacht....13
4.4 Stimuleringspremie....14
HOOFDSTUK 5 OPSTELLEN DEFINITIEVE AKTE / AFRONDING....15
5.1 Inleiding....15
5.2 Gegevens in akte....15
5.3 Stimuleringspremie....15
5.4 Registreren akte / administratieve afhandeling....15
BIJLAGEN....16
Bijlage 1 Beleid inzake conversie particuliere rechten....17
Bijlage 2 Stroomschema....20
Bijlage 3 Overzicht standaarddocumenten....21
Bijlage 4 Overzicht rollen....22

Hoofdstuk 1 Algemene toelichting

1.1 Inleiding

Op dit moment worden gronden in Amsterdam in voortdurende erfpacht uitgegeven. In het verleden is grond ook in tijdelijke erfpacht uitgegeven.
Als grond in **voortdurende erfpacht** wordt uitgegeven, wordt de grond voor een onbepaalde periode in erfpacht uitgegeven. Deze periode is verdeeld in tijdvakken van 50 jaar. Aan het einde van een tijdvak wordt de canon herzien en worden de meest recente algemene bepalingen van toepassing verklaard.
Tijdelijke erfpacht betekent dat de grond voor een bepaalde periode in erfpacht is uitgegeven. Aan het einde van deze periode komt de grond weer ter beschikking van de Gemeente, tenzij het erfpachtrecht wordt verlengd, of wordt omgezet in een voortdurend erfpachtrecht.

Voor erfpachters biedt een voortdurend erfpachtrecht meer zekerheid dan een tijdelijk erfpachtrecht. Daarom is het mogelijk gemaakt voor erfpachters om hun tijdelijk erfpachtrecht om te zetten in een voortdurend erfpachtrecht. Dit wordt conversie genoemd.

In deze handleiding wordt, aan de hand van de procedure volgens HERMES, stap voor stap beschreven wat er precies gebeurt wanneer een erfpachter een verzoek tot conversie doet en de specifieke handelingen die de juridisch beheerder moet uitvoeren bij een conversie.

1.2 Definitie conversie

Het beleid inzake conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar voortdurende is vastgelegd in het besluit van Burgemeester en Wethouders van 12 januari 2001, ROIB 2000/13229, nr. 10.[1] Het besluit is van toepassing op alle tijdelijke erfpachtrechten, niet zijnde erfpachtrechten voor de bouw van woningen door woningcorporaties of voor tuinbouw.

In de zin van het besluit wordt onder conversie verstaan:
"Conversie is 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, waarbij de meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing worden verklaard."

1.3 Algemeen aanbod

De gemeente doet door middel van het Conversiebesluit 18 augustus 1966, nummer 407 B, gewijzigd bij besluit van de Gemeenteraad van 28 november 1990, nummer 942, en besluit van B&W van 9 november 2004, nummer 2004/13558 SB, een **algemeen aanbod** aan erfpachters. Dit betekent dat bijna **alle** erfpachters een verzoek tot conversie kunnen indienen. Hierop zijn echter twee uitzonderingen gemaakt:

1. erfpachters, die een tijdelijk erfpachtrecht hebben ten behoeve van tuinbouw gronden (Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor tuinbouw 1956); en

2. woningcorporaties, die de grond in erfpacht hebben gekregen ten behoeve van woningbouw (Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor woningcorporaties 1985).

[1] Zie bijlage 1.

Het algemene aanbod van de gemeente betekent dat erfpachters over het algemeen toestemming krijgen voor de verzochte conversie. De gemeente kan het verzoek tot conversie alleen afwijzen door zich te beroepen op het feit dat er zich tegen conversie een **dringend gemeentebelang** verzet. Van een dringend gemeentebelang is onder andere sprake wanneer de huidige bestemming niet meer past in het planologisch beleid van de gemeente. Om na te gaan of de huidige bestemming past in het planologisch beleid van de gemeente, moet advies gevraagd worden aan de afdeling/Dienst Ruimtelijke Ordening.

Indien zich geen dringend gemeentebelang tegen de conversie verzet, doet de gemeente de erfpachter een conversieaanbieding. Op het moment dat het bericht van acceptatie is ontvangen, komt de conversie tot stand. De conversie van het erfpachtrecht wordt in een notariële akte vastgelegd. In het besluit van Burgemeester en Wethouders van 12 januari 2001, ROIB 2000/13229, nr. 10 zijn aanwijzingen gegeven betreffende de aanbieding, acceptatie en aktepassering van de conversie.

N.B.: In deze handleiding wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de procedure/het werkproces van het nieuwe – bij reproductie van deze werkinstructie nog in te voeren – HERMES-systeem. Stap voor stap wordt beschreven hoe de erfpachtbeheerder de mogelijke wijzigingen in een erfpachtcontract kan verwerken. Met het oog op de invoering van HERMES zijn de termen 'erfpachtbeheerder' en 'bedrijfsadministrateur' vervangen door 'juridisch beheerder' respectievelijk 'financieel administrateur'. Wanneer er een verschil in behandeling bestaat tussen het huidige EBS-systeem en het nieuwe HERMES-systeem, wordt daar melding van gemaakt.[2]

[2] Zie bijlage 4.

Hoofdstuk 2 Verwerken aanvraag

2.1 Inleiding

Voordat het tijdelijke erfpachtrecht geconverteerd kan worden, moet er eerst het een en ander gebeuren. Ten eerste moet de erfpachter een verzoek indienen bij het stadsdeel/Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (hierna: OGA), dat hij zijn erfpachtrecht wil converteren. Naar aanleiding van dit verzoek dient de juridisch beheerder na te gaan of een conversie van dit erfpachtrecht mogelijk is.

Toestemming tot conversie van een tijdelijk erfpachtrecht wordt in principe altijd verleend, tenzij er naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders een dringend gemeentebelang is dat zich tegen conversie verzet.

2.2 Aanvang van de procedure

Er zijn drie mogelijkheden, op grond waarvan de procedure van conversie wordt gestart:

1. een erfpachter dient een verzoek tot conversie in bij het stadsdeel/OGA;
2. een tijdelijk erfpachtrecht loopt binnen een periode van minder dan 3 jaar af. In dat geval attendeert het stadsdeel/OGA de erfpachter erop dat het erfpachtrecht eindigt, tenzij het erfpachtrecht geconverteerd wordt;
3. een tijdvak van een tijdelijk erfpachtrecht is inmiddels een aantal jaren afgelopen. In dat geval wordt door het stadsdeel/OGA de erfpachter aangeboden om zijn erfpachtrecht te converteren. Als hij daarmee niet akkoord gaat, wordt het recht opgezegd.

Ad. 1 Indien de erfpachter een verzoek tot conversie heeft gedaan, beantwoordt de juridisch beheerder dit verzoek door het versturen van een ontvangstbevestiging. In de ontvangstbevestiging wordt meegedeeld dat er advies gevraagd zal worden aan de afdeling Bouw- en Woningtoezicht (hierna: BWT) / Dienst Milieu- en Bouwtoezicht (hierna: DMB).

Wanneer het erfpachtrecht een commerciële bestemming heeft, dient duidelijk te zijn hoeveel vierkante meters (m^2) Bruto Vloeroppervlak (BVO) gebruikt wordt als kantoorruimte. Indien de juridisch beheerder niet over deze gegevens beschikt, moet hij ze opvragen bij de erfpachter. Dit kan verzocht worden in de ontvangstbevestiging. De juridisch beheerder verzoekt hierin de erfpachter om op te geven:
1. hoeveel m^2 BVO het terrein heeft;
2. hoeveel m^2 BVO gebruikt wordt voor bedrijfsruimte;
3. hoeveel m^2 BVO gebruikt wordt voor kantoorruimte;
4. de huidige bestemming van het bedrijf.

∗ *Standaarddocument 1: ontvangstbevestiging aanvraag*

Ad 2/3. Ook wanneer het stadsdeel/OGA de erfpachter attendeert op het aflopen of verstrijken van het tijdvak van het tijdelijk erfpachtrecht, verzoekt de beheerder de erfpachter om bovenstaande gegevens. Ook in dit geval zal de beheerder namelijk advies moeten vragen bij de afdeling BWT/DMB, en daarvoor zijn deze gegevens nodig.

∗ *Standaarddocument 1: kennisgeving aflopend recht*

De verhouding tussen het aantal vierkante meters dat gebruikt wordt als bedrijfsruimte en als kantoorruimte is om twee redenen van belang.
Ten eerste moet de juridisch beheerder over deze gegevens beschikken om advies te kunnen vragen aan de afdeling BWT/DMB. In het bestemmingsplan staat aangegeven hoeveel procent van het aantal m^2 BVO ter plaatse gebruikt mag worden als kantoorruimte. De afdeling BWT/DMB kan alleen inzake de conversie adviseren, wanneer bekend is hoeveel m^2 BVO de erfpachter als kantoorruimte gebruikt.
Ten tweede heeft de verhouding bedrijfsruimte - kantoorruimte gevolgen voor het vaststellen van de canon. Volgens het huidige grondprijsbeleid wordt een verschil in grondwaarde gemaakt tussen bedrijfsruimte, kantoorachtige bestemmingen en (bijna) volledige kantoorruimte. Om de juiste canon te bepalen moet de juridisch beheerder weten wat de verhouding is tussen het aantal m^2 dat gebruikt wordt als bedrijfsruimte en het aantal m^2 dat gebruikt wordt als kantoorruimte.

2.3 Advies BWT/DMB

Als het verzoek tot conversie ontvangen is en de juridisch beheerder beschikt over alle benodigde gegevens, vraagt de juridisch beheerder schriftelijk advies aan de afdeling BWT/DMB. In dit verzoek vermeldt de juridisch beheerder de huidige bestemming van het perceel en vraagt hij aan de afdeling BWT/DMB of de huidige bestemming nog steeds past in het planologische beleid. Zoals reeds eerder vermeld, kan de gemeente het verzoek tot conversie alleen afwijzen door zich te beroepen op het feit dat er zich tegen conversie een **dringend gemeentebelang** verzet. Aan een “dringend gemeentebelang” moet een publiekrechtelijk en door de (stadsdeel-)raad vastgesteld plan ten grondslag liggen, bijvoorbeeld een bestemmingsplan of een structuurplan, maar ook bijvoorbeeld een Nota van Uitgangspunten of eventueel een concept-bestemmingsplan kan worden aangevoerd ter ondersteuning van de argumentatie. Hierover bestaat echter nog geen jurisprudentie.

Wanneer het terrein gebruikt wordt voor commerciële doeleinden, geeft de juridisch beheerder aan in het verzoek:
1. hoeveel m^2 BVO het terrein heeft;
2. welk percentage van het aantal m^2 BVO gebruikt wordt voor kantoorruimte.

* *standaarddocument 2: advies inwinnen publiekrechtelijk orgaan*
* *standaarddocument 5: herinnering publiekrechtelijk orgaan*

2.4 Afwijzing of goedkeuring

De afdeling BWT/DMB kan twee adviezen uitbrengen:

1. het advies dat de erfpachtrechtelijke bestemming niet meer past in het planologisch beleid;
2. het advies dat de erfpachtrechtelijke bestemming in overeenstemming is met het planologisch beleid.

Ad 1. Procedure in geval van een afwijzing BWT/DMB

Indien de afdeling BWT/DMB een afwijzend advies heeft gegeven, schrijft de juridisch beheerder een afwijzingsbrief. Hierin geeft de juridisch beheerder met redenen omkleed aan waarom de conversie wordt afgewezen. Hierin wordt in ieder geval vermeld:

1. dat de erfpachtrechtelijke bestemming niet meer past in het planologische beleid van de gemeente/het stadsdeel;

2. dat er op grond van dit planologisch beleid een dringend gemeentebelang is, dat zich tegen conversie verzet;
3. dat de erfpachter binnen 2 maanden een verzoek tot heroverweging tegen de afwijzing ~~in~~ kan indienen. De procedure voor het beëindigen van een tijdelijk erfpachtrecht staat omschreven in de Werkinstructie Beëindigen/Verlenging (tijdelijke) erfpachtrechten [N.B.: deze werkinstructie verschijnt later].

∗ *standaarddocument 3: afwijzing aanvraag*

Ad 2. Procedure in geval van goedkeuring BWT/DMB

Wanneer de bestemming nog steeds past in het planologisch beleid, wordt de behandeling van het conversieverzoek voortgezet. Aan de erfpachter wordt een aanbieding verstuurd, waarna hij twee maanden de tijd heeft om deze te accepteren. Voordat de aanbieding verstuurd wordt, wordt de nieuwe canon berekend en deze wordt vastgesteld, wanneer het eerste tijdvak in werking treedt.

2.5 Berekening van de canon bij conversie

Bij conversie van tijdelijke erfpachtrechten wordt de canon berekend op grond van de huidige grondwaarde van het perceel. De grondwaarde is gebaseerd op de grondprijs per m^2, zoals vermeld in de Handleiding Grondprijsbepaling. In de Handleiding Grondprijsbepaling staan de grondprijzen vermeld, die in rekening moeten worden gebracht bij het uitgeven van grond in erfpacht. Deze grondprijzen worden jaarlijks door de Gemeenteraad vastgesteld. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen:
1. de bestemmingen van de erfpachtrechten;
2. de buurten, waar de terreinen zich bevinden.

De canon wordt als volgt berekend:

1. De juridisch beheerder zoekt in HERMES (EBS) de buurtcode van het erfpachtrecht op. Voor het bepalen van de grondprijs kan de juridisch beheerder daarnaast eventueel ook nog gebruik maken van de bij de Handleiding Grondprijsbepaling behorende kaarten van de stadsdelen.

2. Vervolgens stelt hij vast welke bestemming het erfpachtrecht heeft. Indien het gaat om een commerciële bestemming, zoals bedrijfs- of kantoorruimte, bekijkt hij tevens hoeveel m^2 BVO gebruikt wordt voor kantoorruimte.

3. In de Handleiding Grondprijsbepaling zoekt hij de grondprijs per m^2 op, die hoort bij de bestemming in het desbetreffende gebied.

4. Vervolgens moet de grondprijs per m^2 vermenigvuldigd worden met het aantal m^2 dat de erfpachter voor die bestemming gebruikt. Hierbij wordt wat betreft de oppervlaktematen onderscheid gemaakt tussen terreinen die de bestemming wonen hebben en terreinen die een commerciële bestemming hebben (bijvoorbeeld: bedrijf of kantoor).

   Bij de bestemming wonen wordt de grondwaarde berekend door de grondprijs per m^2 te vermenigvuldigen met het aantal m^2 Gebruiksoppervlak (GBO).

   Bij commerciële bestemmingen wordt de grondwaarde berekend door de grondprijs per m^2 te vermenigvuldigen met het aantal m^2 Bruto Vloeroppervlak (BVO) of het aantal m^2

kavel (zie pag. 34 Handleiding Grondprijsbepaling 2005).

5. In erfpacht uitgegeven grond is niet te vergelijken met nieuwbouwgrond. Hiermee wordt bij conversie van het erfpachtrecht rekening gehouden door middel van toepassing van de zogenaamde "depreciatiefactor". Dit is een reductie op de nieuwbouwgrondprijs van maximaal 40%, afhankelijk van de ouderdom van het erfpachtrecht (zie pag.12 Handleiding Grondprijsbepaling 2005).

6. De gedeprecieerde grondprijs wordt vermenigvuldigd met het geldende canonpercentage. Dit canonpercentage wordt per kwartaal vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam.
   De grondwaarde vermenigvuldigd met het canonpercentage resulteert in de jaarlijkse canon, die de erfpachter na conversie verschuldigd is.

Indien door toedoen van de gemeente de aanbieding niet binnen twee maanden nadat de conversie schriftelijk is aangevraagd aan de erfpachter is verzonden, dan geldt voor de berekening van de canon voor het nieuwe tijdvak het prijspeil en het canonpercentage geldend op het moment dat het schriftelijke verzoek tot conversie is ontvangen, tenzij de erfpachter kiest voor berekening van de canon op basis van de grondwaarde en het canonpercentage geldend op het moment van de aanbieding. Het nieuwe tijdvak vangt in deze gevallen aan per eerstvolgende vervaldatum van de canon nadat het besluit tot conversie door de gemeente is genomen. Bij aanvang van het nieuwe tijdvak is tevens de nieuw berekende canon verschuldigd. Tot het moment van aanvang van het nieuwe tijdvak blijft de erfpachter de oude canon verschuldigd.

2.6 Algemene bepalingen

Bij conversie worden de meest recente algemene bepalingen van toepassing verklaard op het geconverteerde erfpachtrecht. Op dit moment zijn dat de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 (AB 2000). Deze algemene bepalingen bieden de erfpachter verschillende betalingsmogelijkheden, te weten een jaarlijks geïndexeerde canon, een vaste canon voor 10 jaar, een vaste canon voor 25 jaar, of vooruitbetaling van de canon voor het hele tijdvak van 50 jaar. Deze vier mogelijkheden worden allemaal opgenomen in de aanbieding.

<u>Voorbeeld van een berekening van de canon:</u>
Een erfpachter heeft een terrein in Sloterdijk in erfpacht met de bestemming bedrijfsruimte. Hij gebruikt niet meer dan 30 % van het aantal m² BVO als kantoorruimte. Dit betekent dat de canon op de grondprijs voor bedrijfsruimte wordt gebaseerd.
De juridisch beheerder stelt de canon als volgt vast:
Hij pakt bij de Handleiding Grondprijsbepaling bijbehorende overzichtskaart van Sloterdijk. Op de kaart ziet hij dat het terrein zich bevindt in het gebied dat is aangeduid als B11A.
Vervolgens zoekt hij de paragraaf op, waarin de prijzen per m^2 BVO voor bedrijfsruimte zijn genoemd. In de tabel ziet hij dat de grondprijs per m^2 BVO voor bedrijfsruimte in het gebied B11A € 5.1.2b *bedraagt.*
Deze grondprijs vermenigvuldigt hij met het aantal m^2 BVO dat de erfpachter heeft opgegeven. De erfpachter heeft opgegeven dat de totale oppervlakte 290 m^2 BVO bedraagt. Dus vermenigvuldigt hij de grondprijs van € 5.1.2b *met 290 m^2. Dit resulteert in een grondwaarde van €* 5.1.2b
Omdat het terrein meer dan 10 jaar geleden in erfpacht is uitgegeven, wordt de grondwaarde van € 5.1.2b *vermenigvuldigd met de depreciatiefactor 0,6. Dit resulteert in een gedeprecieerde grondwaarde van €* 5.1.2b
Deze grondwaarde wordt vermenigvuldigd met het op dat moment geldende canonpercentage. In dit voorbeeld nemen we een canonpercentage van 4,45%.. Dit resulteert in een jaarlijks geïndexeerde canon van 5.1.2b *Voor de 10 jaar vaste canon geldt een percentage van 5,76%, de 10 jaar vaste*

canon wordt vastgesteld op € 5.1.2b Het canonpercentage voor 25 jaar vaste canon is 5,95%, wat leidt tot een canon van € 5.1.2b De afkoopsom is aan het begin van een tijdvak gelijk aan de grondwaarde, dus in dit geval € [redacted]

2.7 Vaststelling erfpachttijdvak

Door conversie wordt het tijdelijk erfpachtrecht omgezet in een voortdurend erfpachtrecht. Een voortdurend erfpachtrecht betekent dat de grond voor een onbepaalde periode in erfpacht wordt gegeven. Deze periode is verdeeld in tijdvakken van 50 jaar, aan het einde waarvan de canon wordt herzien en de meest recente algemene bepalingen van toepassing worden verklaard. Wanneer een tijdelijk recht wordt omgezet in een voortdurend recht, vangt een nieuw tijdvak van 50 jaar aan.

Hoofdstuk 3 Opstellen en versturen aanbieding / conceptbesluit

3.1 Inleiding

Op het moment dat de canon bekend is kan de aanbieding worden opgesteld. Tegelijk met de aanbieding stelt HERMES, aan de hand van de gegevens die ook in de aanbieding staan, een conceptbesluit en een bericht van acceptatie op. Het conceptbesluit maakt onderdeel uit van de aanbieding.

3.2 Gegevens in aanbieding

3.2.1 Inhoud aanbieding

Op grond van het besluit Beleid inzake de conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar voortdurende (besluit van Burgemeester en Wethouders van 12 januari 2001, nummer 10) moet in de aanbieding in ieder geval worden vermeld:

a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
b. de termijn gedurende welke de aanbieding geldt;
c. de datum van conversie;
d. de bestemming en het toegestane gebruikt van het perceel;
e. de maximaal toegestane bebouwing en, daar waar toepasselijk, de minimaal voorgeschreven bebouwing;
f. het bedrag van de canon, de vervaldata van de canon, betalingswijze en het tijdstip waarop het tijdvak eindigt;
g. de grondwaarde en de schaduwgrondwaarde van het perceel;
h. de toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen.

Daarnaast wordt in de aanbieding een aantal andere belangrijke gegevens opgenomen.

3.2.2 Verdeling aktekosten

Per 1 januari 2001 geldt dat de aktekosten voor conversie gedeeld worden. Dit houdt in dat van de notariskosten en de kosten verbonden aan inschrijving van de akte in de openbare registers 50% voor rekening van de gemeente komt, en 50% voor rekening van de erfpachter.

3.2.3 Overdrachtsbelasting

Eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting komt wel geheel voor rekening van de erfpachter. Dit dient in de aanbieding te worden vermeld.

3.2.4 Geldigheidsduur aanbieding en voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring

De aanbieding is maximaal twee maanden geldig en moet altijd geschieden onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring (besluitvorming). Ten behoeve van het volledig informeren van de erfpachter wordt met de aanbieding een conceptbesluit meegestuurd (zie ook onder paragraaf 4.1).

3.2.5 Bericht van acceptatie

Bij de aanbieding wordt een bericht van acceptatie meegestuurd, dat de erfpachter getekend terug kan sturen als hij besluit de aanbieding te accepteren. Het acceptatieformulier geeft

een summiere omschrijving van de aanbieding. In het acceptatiebericht moeten voldoende gegevens zijn opgenomen om duidelijk te maken dat het gaat om een acceptatie van deze specifieke aanbieding. 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 twee maanden na datum aanbieding terugsturen. Doet hij dit niet, dan komt de overeenkomst niet tot stand (zie 3.3). 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 en passeren.

3.2.6 Conversievergoeding in geval van AB tijdelijke erfpacht 1896

Wanneer de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht 1896 van toepassing zijn verklaard en artikel 22 van deze algemene bepalingen niet is uitgesloten, moet de erfpachter een conversievergoeding betalen. In dit geval moet dit in de aanbieding worden opgenomen. De conversievergoeding is gebaseerd op het bepaalde in artikel 22 Algemene Bepalingen 1896. In dit artikel staat dat aan het einde van het erfpachtrecht, de opstallen de volle eigendom worden van de gemeente. De gemeente hoeft voor het verkrijgen van de eigendom geen vergoeding te betalen. Doordat het tijdelijk erfpachtrecht geconverteerd wordt naar een voortdurende erfpachtrecht, wordt de gemeente geen eigenaar van de opstallen. Daarom moet de erfpachter als tegenprestatie een conversievergoeding betalen.

De juridisch beheerder berekent de conversievergoeding door gebruik te maken van het formulier ten behoeve van berekening conversievergoeding en de bijlage conversievergoedingsfactoren. *Let op*: *neem hiertoe contact op met Bureau Erfpacht!*
De juridisch beheerder berekent de conversievergoeding als volgt:

1. op het formulier vult de juridisch beheerder de ingangsdatum van het tijdelijk erfpachtrecht (1) en de einddatum van het tijdelijk erfpachtrecht (2) in;
2. vervolgens vult de juridisch beheerder de datum van conversie (3) en de canon (4) van het tijdelijk erfpachtrecht in;
3. op grond daarvan bepaalt de juridisch beheerder hoeveel tijd er inmiddels is verstreken tussen de ingangsdatum en de datum van conversie. In de bijlage conversievergoedingsfactoren zoekt hij de conversiefactor, die hoort bij de verstreken duur;
4. tenslotte vermenigvuldigt de juridisch beheerder de canon van het tijdelijk erfpachtrecht met de conversievergoedingsfactor. Dit levert de conversievergoeding op die de erfpachter moet betalen.

<u>Voorbeeld:</u>
Een terrein is op 1 juni 1907 in tijdelijke erfpacht uitgegeven met toepasselijk verklaring van de AB 1896. Artikel 22 AB 1896 is niet uitgesloten. De canon van het tijdelijk erfpachtrecht bedraagt € 37,57. Het recht wordt geconverteerd met ingang van 1 juni 1996. De juridisch beheerder concludeert op grond van deze gegevens dat de erfpachter een conversievergoeding moet betalen.
Deze berekent hij aldus:

1. *hij vult op een formulier "berekening van de conversievergoeding" als ingangsdatum van het tijdelijk recht onder 1) 1 juni 1907 in;*
2. *vervolgens vult hij als einddatum van het tijdelijk recht onder 2) van erfpacht 31 mei 1996 in;*
3. *daarna vult hij als ingangsdatum van de conversie onder 3) 1 juni 1996 in;*
4. *de verstreken duur van het erfpachttijdvak bepaalt hij door 1 juni 1996 af te trekken van 1 juni 1907 (1 juni 1996 - 1 juni 1907). Op grond van de aftreksom concludeert hij dat op het moment van conversie 89 jaar zijn verstreken;*
5. *in de bijlage conversiefactoren zoekt hij de conversiefactor op die past bij de verstreken periode van 89 jaar. In de bijlage staat dat de daarbij behorende conversiefactor 216,650 is;*
6. *tenslotte vermenigvuldigt hij de canon van het tijdelijk erfpachtrecht (€ 37,57) met deze conversievergoeding (216,650). Dit resulteert in een conversievergoeding, die afgerond € 8.140,- bedraagt.*

3.2.7 Ondertekening aanbieding

Voordat de aanbieding verstuurd kan worden, moet deze worden gecontroleerd en geparafeerd, en vervolgens worden ondertekend.

N.B.: De accordering dient plaats te vinden door de financieel beheerder, alvorens de aanbieding wordt getekend en verstuurd. De financieel beheerder beoordeelt de financiële waarden van een aanbieding en mag daarom niet dezelfde persoon zijn als de financieel administrateur, die de financiële afhandeling op het dossier verzorgt.[3]

* *standaarddocument 7: aanbieding, bijlagen: bericht van acceptatie, conceptbesluit*

3.3 Verwerken acceptatie

Acceptatie van de conversieaanbieding geschiedt doordat de erfpachter zijn acceptatiebericht ingevuld en ondertekend aan het stadsdeel/OGA retourneert. Aangezien de aanbieding twee maanden geldig is, behoort de erfpachter binnen deze periode te accepteren. Wanneer hij het acceptatiebericht niet tijdig retourneert, stuurt de juridisch beheerder hem, 2 weken voor het verstrijken van de termijn, een rappelbrief. Door deze rappelbrief wordt de erfpachter nogmaals de mogelijkheid geboden om binnen een bepaalde termijn de conversieaanbieding te accepteren. Indien hij ook niet op deze brief reageert, deelt de juridisch beheerder de erfpachter schriftelijk mee dat de aanbieding door het verstrijken van de termijn is verlopen.

In het geval dat de erfpachter weigert de conversie-aanbieding te accepteren, loopt het tijdelijke erfpachtrecht door tot de einddatum van het tijdelijke erfpachtrecht. Voor de procedure, die in geval van het eindigen van de erfpacht gevolgd wordt, wordt verwezen naar de Werkinstructie Beëindigen/Verlenging (tijdelijke) erfpachtrechten [N.B.: deze werkinstructie verschijnt later].

Als het acceptatiebericht is ontvangen, verstuurt de juridisch beheerder een ontvangstbevestiging daarvan aan de erfpachter.

* *standaarddocument 8: herinnering acceptatie aanbieding*
* *standaarddocument 9: vervallen aanbieding*
* *standaarddocument 10: ontvangstbevestiging acceptatiebericht*

[3] Zie bijlage 4.

Hoofdstuk 4 Versturen ondertekend besluit

4.1 Besluitvorming

Zodra het acceptatiebericht binnen is begint de fase van de besluitvorming. Het besluit wordt, aan de hand van de gegevens die de juridisch beheerder in HERMES heeft ingevoerd, door HERMES automatisch opgesteld. Afhankelijk van de uitvoering en mandatering wordt het besluit door het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel of in mandaat op het OGA ondertekend.

∗ *standaarddocument 11: besluit (N.B.: geen conceptbesluit meer!)*

Van het ondertekende besluit gaat een **kopie** naar:

1. de notaris;
2. degene die CBS beheert voor het stadsdeel;
3. de financieel administrateur (N.B.: dit is de huidige bedrijfsadministrateur bij Bureau Erfpacht, zolang HERMES nog niet operationeel is);
4. het dossier.

Het **originele** besluit wordt bij het stadsdeel zelf of bij DIV (OGA) gearchiveerd. De financieel administrateurs van Bureau Erfpacht en de afdeling Vastgoedregistratie van het OGA ontvangen via HERMES een melding dat het besluit is genomen.

Vervolgens voert de juridisch beheerder de gegevens in, in het CBS, STAR en EBS. De gegevens zijn nodig om een correcte rekening naar de erfpachter te kunnen sturen die hij vóór de vervaldatum moet betalen.
N.B.: Wanneer HERMES in werking treedt, zullen deze gegevens al ingevoerd zijn op het moment van versturen van de aanbieding. Deze stap kan in dat geval worden overgeslagen.

4.2 Verzoek akte notaris

Een **kopie** van het ondertekende besluit wordt naar de notaris gestuurd die door de erfpachter is opgegeven. In het begeleidend schrijven wordt de notaris verzocht de akte voor conversie op te stellen. Na ontvangst van de volmacht kan de notaris de akte passeren.
Voor de volmacht: zie paragraaf 4.3.

∗ *standaarddocument 12: begeleidende brief opstellen akte / opdracht notaris*

4.3 Volmacht

De volmacht wordt door HERMES opgesteld en gelijktijdig (ondertekend) verstuurd met het verzoek om de akte. Indien er afgekocht wordt, moet in de volmacht een voorbehoud tot ontvangst van de afkoopsom worden opgenomen. Ook bij betalingsachterstanden moet een voorbehoud worden opgenomen tot ontvangst van de betalingsachterstand. De akte mag 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 de volmachtverlening van de ambtenaar die bevoegd is de gemeente te vertegenwoordigen meegestuurd.

∗ *standaarddocument 13: volmacht*

4.4 Stimuleringspremie

Door de stadsdelen kan stimuleringspremie in rekening worden gebracht bij het OGA. De premie bedraagt in totaal € 816,80 (was fl. 1.800,-). De eerste helft van de premie kan de juridisch beheerder innen als het DB-besluit is genomen, de andere helft als de akte is binnengekomen.

Hoofdstuk 5 Opstellen definitieve akte / Afronding

5.1 Inleiding

Met de komst van HERMES komen de controle en de goedkeuring van de conceptakte te vervallen. Vooruitlopend op de invoering van HERMES zijn in deze werkinstructie de stappen 'opmaken conceptakte' en 'akte goedkeuren' dan ook niet meer opgenomen. De verantwoordelijkheid voor een correcte akte komt op die manier bij het notariaat te liggen. De juridisch beheerder ontvangt na aktepassering een authentiek afschrift van de 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,
c) de nieuwe grondwaarde en schaduwgrondwaarde van het perceel,
d) de bestemming en het toegestane gebruik,
e) de maximaal toegestane bebouwing;
f) de datum van conversie en de datum waarop het tijdvak eindigt;
g) de toepasselijke algemene en overige bijzondere bepalingen.

5.3 Stimuleringspremie

Nadat de juridisch beheerder een afschift van de akte heeft ontvangen van de notaris, kan hij de tweede helft van de stimuleringspremie in rekening brengen bij het OGA.

5.4 Registreren akte / administratieve afhandeling

Zodra je een authentiek afschrift van de akte hebt ontvangen (en gecontroleerd – zie hierna), stuur je dit exemplaar naar het team Registratie & Kwaliteitsbewaking van Bureau Erfpacht van het OGA (voormalige afdeling Aktenbeheer). Een kopie kun je bewaren je voor je eigen dossier. Het team Registratie & Kwaliteitsbewaking zorgt voor het scannen en registreren van de akte.

Het authentieke afschrift dient wel gecontroleerd te worden. Mochten er onjuistheden in de akte zijn geslopen, dan is de rectificatie in principe voor rekening van de notaris. De juridisch beheerder verzoekt in dat geval de notaris om tot rectificatie over te gaan.

Als de akte en het besluit overeenkomen moet als sluitstuk alle relevante correspondentie van het werkdossier in het HERMES-werkdossier (digitaal) worden opgeslagen en moet in HERMES worden aangegeven dat de procedure is afgehandeld. N.B.: HERMES is niet het officiële archief. Daarom moet vooralsnog alle correspondentie tevens in het fysieke E-dossier in het archief worden opgeborgen (voor het OGA: bij DIV).

* *standaarddocument 18: herinnering opstellen akte*
* *standaarddocument 19: rectificatieverzoek aan notaris*
* *standaarddocument 20: herinnering rectificatie akte*

De procedure is hiermee afgerond.

Bijlagen

Bijlage 1 Beleid inzake conversie particuliere rechten

Besluit van Burgemeester en Wethouders van 12 januari 2001, nummer 10

Beleid inzake de conversie van tijdelijke rechten van erfpacht naar voortdurende.

Extract
uit het Boek der Besluiten van
Burgemeesters en Wethouders van Amsterdam

Amsterdam,

Op voorstel van de Wethouder voor de Grondzaken neemt de vergadering het volgende besluit:

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

Gelet op hun besluit van 14 januari 1997, no. 96/278/15 SO/GZ,

Overwegende, dat:

- de Gemeenteraad op 26 januari 2000 de Eindrapportage 100 jaar erfpacht; operatie Groot Onderhoud voor kennisgeving heeft aangenomen;
- de eindrapportage ondermeer tot gevolg heeft gehad dat de Gemeenteraad op 15 november jl. de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam heeft vastgesteld;
- het noodzakelijk is om het beleid inzake conversie van tijdelijke rechten van erfpacht naar voortdurende aan te passen aan de eindrapportage en de nieuwe algemene bepalingen en dat tevens van de gelegenheid gebruik gemaakt wordt om het beleid op een aantal punten te verbeteren,

B E S L U I T E N:

I in te trekken hun besluit van 14 januari 1997, no. 96/278/15 SO/GZ;

II vast te stellen het navolgende

BELEID INZAKE DE CONVERSIE VAN TIJDELIJKE RECHTEN VAN ERFPACHT IN VOORTDURENDE

Dat onder conversie in de zin van dit besluit wordt verstaan; de omzetting van tijdelijke rechten van erfpacht, niet zijnde rechten van erfpacht voor de bouw van woningen door woningcorporaties of voor tuinbouw, naar voortdurende rechten van erfpacht;

II a. het beleid inzake de conversie van tijdelijke rechten van erfpacht in voortdurende vast te stellen conform het bepaalde in het besluit van de Gemeenteraad van 18 augustus 1966, nummer 407B, zoals gewijzigd bij besluit van 28 november 1990, nummer 942, punt IV., te weten;

1. Dat erfpachters van gronden, welke bij de erfpachtsuitgifte niet bestemd zijn voor de bouw van woningen door woningcorporaties of voor tuinbouw, die de wens te kennen geven tot conversie van tijdelijke in voortdurende erfpacht, hiertoe, indien zich naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders geen dringend gemeentebelang daartegen verzet, in de gelegenheid zullen worden gesteld; dat de erfpachter tegen een weigering van Burgemeester en Wethouders om hem in de gelegenheid te stellen tot conversie als bedoeld binnen twee maanden schriftelijk in beroep kan komen bij de Gemeenteraad en dat dit beroep de gronden moet inhouden, waarop het steunt.

2. Dat van erfpachters, die ingevolge het bepaalde onder punt 1. in aanmerking komen voor conversie van hun tijdelijke erfpachtsrechten in voortdurende:
   a. voor zover op hun erfpachtsrecht van toepassing zijn de "Voorwaarden , waarop gronden in erfpacht kunnen worden uitgegeven, vastgesteld bij raadsbesluit van 23 september 1896", zonder dat de toepasselijkheid van art. 22 van die voorwaarden is uitgezonderd; bij conversie een vergoeding zal worden gevorderd, gelijk aan een toeslag van 7% over de sinds aanvang van het erfpachtsrecht verschenen betalingstermijnen van de canon, tot op de datum van de conversie met inachtneming van een rentevoet van 6%, berekend rente op rente, en voorts met ingang van de datum van de conversie een canon zal worden gevorderd, berekend naar de op die datum geldende grondwaarde, met dien verstande, dat de aldus berekende canon in geen geval lager zal worden gesteld dan de ten tijde van de conversie reeds verschuldigde canon;
   b. voor zover op hun erfpachtrecht van toepassing zijn de "Voorwaarden, waarop gronden in erfpacht kunnen worden uitgegeven, vastgesteld bij raadsbesluit van 23 september 1896", met uitzondering van art. 22 van die voorwaarden, dan wel Algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor industriële doeleinden of voor andere dan industriële doeleinden van latere datum, met ingang van de datum van de conversie een canon zal worden gevorderd, berekend naar de op die datum geldende grondwaarde, met dien verstande, dat de aldus berekende canon in geen geval lager zal worden gesteld dan de ten tijde van de conversie reeds verschuldigde canon.

3. Bij conversie op de erfpachtsrechten van toepassing te verklaren de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht, zoals die bepalingen op het tijdstip van de conversie zullen luiden.

II b. in aanvulling op het besluit van de Gemeenteraad van 18 augustus 1966, nummer 407 B, zoals gewijzigd bij besluit van de Gemeenteraad van 28 november 1990, nummer 942, punt IV, het navolgende als beleid inzake conversie van tijdelijke erfpachten naar voortdurende op te nemen:

1. Toestemming tot conversie wordt slechts verleend indien de benodigde publiekrechtelijke toestemming is verkregen.

2. Aan de conversie van een tijdelijk naar een voortdurend recht van erfpacht gaat een schriftelijke aanbieding vooraf.

3. In de aanbieding worden in ieder geval vermeld:
   a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
   b. de termijn gedurende welke de aanbieding geldt;
   c. de datum van conversie;
   d. de bestemming en het toegestane gebruik van het perceel;

e. de maximaal toegestane bebouwing en, daar waar toepasselijk, de minimaal voorgeschreven bebouwing;
f. het bedrag van de canon, de vervaldata van de canon, betalingswijze en het tijdstip waarop het tijdvak eindigt;
g. de grondwaarde en de schaduwgrondwaarde van het perceel;
h. de toepasselijke algemene en overige bijzondere bepalingen.

4. Bij conversie vangt een nieuw tijdvak van 50 jaar aan.

5. De canon voor het nieuwe tijdvak wordt berekend op grond van de op het moment van aanbieding geldende grondwaarde en de op het moment van aanbieding geldende canonpercentage.

6. Indien door toedoen van de gemeente de aanbieding niet binnen 2 maanden nadat de conversie schriftelijk is aangevraagd aan de erfpachter is verzonden, dan geldt voor de berekening van de canon voor het nieuwe tijdvak het prijspeil en het canonpercentage geldend op het moment dat de conversie schriftelijk is aangevraagd, tenzij de erfpachter kiest voor berekening van de canon op basis van hetgeen vermeld is in punt 5. Het nieuwe tijdvak vangt in deze gevallen aan per eerstvolgende vervaldatum van de canon nadat het besluit tot conversie door de gemeente is genomen. Bij aanvang van het nieuwe tijdvak is tevens de nieuw berekende canon verschuldigd. Tot het moment van aanvang van het nieuwe tijdvak blijft de erfpachter de oude canon verschuldigd.

7. Een besluit tot conversie van een tijdelijk naar een voortdurend recht van erfpacht wordt niet genomen dan nadat de aanbieding door de erfpachter schriftelijk is aanvaard.

8. De conversie van een tijdelijk naar een voortdurend recht van erfpacht wordt vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers; in de akte wordt in ieder geval vermeld:
a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
b. het bedrag van de canon, de vervaldata van de canon en de betalingswijze;
c. de grondwaarde en de schaduwgrondwaarde van het perceel;
d. de bestemming en het toegestane gebruik;
e. de maximaal toegestane bebouwing en, daar waar toepasselijk, de minimaal toegestane bebouwing;
f. de datum van conversie en de datum waarop het tijdvak eindigt;
g. de toepasselijke algemene en overige bijzondere bepalingen.

9. Burgemeester en Wethouders bepalen of en in welke mate het honorarium van de notaris voor het opmaken van de notariële akte en de kosten van inschrijving van die akte in de openbare registers voor rekening van de gemeente komen. Tot die kosten behoren niet de verschuldigde belastingen en andere lasten. Deze kosten komen voor rekening van de erfpachter.

III. om met gebruikmaking van het bepaalde in lijst A, behorende bij de Verordening op de stadsdelen, onderdeel III, Grondzaken, punt C sub I onder g., het in dit besluit verwoorde beleid in de vorm van een aanwijzing aan de stadsdeelbesturen op te leggen;

IV. dat dit besluit in werking treedt met ingang van 1 januari 2001;

V. te bepalen, dat dit besluit zal worden gepubliceerd in afd.3 van het gemeenteblad.

afschriften van dit besluit zullen worden gegeven aan de sectoren ROIB en Concern (Financiën), de stadsdelen en aan de dienst ACAM.

Voor eensluidend extract,
de secretaris

Bijlage 2 Stroomschema

Stroomschema

[Wordt later toegevoegd]

Bijlage 3 Overzicht standaarddocumenten

Overzicht van standaarddocumenten conversie particuliere erfpachtrechten

1	Ontvangstbevestiging aanvraag / Kennisgeving aflopend recht
2	Advies inwinnen publiekrechtelijk orgaan
3	Afwijzing aanvraag
5	Herinnering publiekrechtelijk orgaan
7	Aanbieding, bericht van acceptatie en conceptbesluit
8	Herinnering acceptatie aanbieding
9	Vervallen aanbieding
10	Ontvangstbevestiging acceptatiebericht
11	Besluit (dit is hetzelfde document als het conceptbesluit (bijlage bij 7), maar dan zonder het woord “concept”)
12	Opdracht notaris, bijlagen: kopie besluit, volmacht, kopie legitimatiebewijs, volmachtverlening
13	Volmacht
18	Herinnering opstellen akte
19	Rectificatieverzoek aan notaris
20	Herinnering rectificatie akte

Bijlage 4 Overzicht rollen

Overzicht rollen werkinstructies

Verwerken Aanvraag
Welke procedures:

1. Bebouwingswijziging
2. Bestemmingswijziging
3. Conversie particuliere rechten van erfpacht
4. Conversie Majeure Investering
5. Verticale splitsing particuliere rechten van erfpacht
6. Horizontale splitsing particuliere rechten van erfpacht
7. Perceelsuitbreiding
8. Tijdelijke toestemming afwijken bestemming
9. Tuinuitbreiding
10. Tussentijdse afkoop
11. Uitsluiten canonindexering
12. (Verlenging tijdelijke erfpacht)
13. Conversie particuliere rechten van woningbouwcorporaties
14. Heruitgifte
15. Samenvoeging particulieren rechten van erfpacht
16. (Koppeling van erfpachtrechten in Hermes)

Welke rollen:

Juridisch Beheerder (JB):	De dossierbehandelaar (voorheen juridisch beheerder) die verantwoordelijk is voor de afhandeling van aanvragen tot wijziging van erfpachtrechten.
Financieel Beheerder (FB):	Een financieel specialist die vooraf de financiële waarden van de aanbieding controleert. Deze controle is inhoudelijk. De vervuller van deze rol mag niet binnen dezelfde procedure ook de rol Financieel Administrateur (zie hierna) vervullen.
Senior Juridisch Beheerder (SJB):	Deze rol parafeert de aanbieding en andere brieven die fysiek worden ondertekend.
Tekenbevoegde (TB):	De rol die de aanbieding e.d. ondertekent (bij BE wordt deze rol vervuld door de Teamleider of het Hoofd).
Financieel Administrateur (FA):	De boekhouder die de financiële beslissingen van de JB (bijvoorbeeld een hogere canon a.g.v. een bestemmingswijziging) verwerkt in de boekhouding. Ook verzorgt deze rol de financiële afhandeling. De FA controleert niet inhoudelijk! Degene die deze rol vervult mag niet binnen dezelfde procedure ook de rol Financieel Beheerder vervullen. Omgekeerd geldt dat natuurlijk ook.

Canonherziening Einde Tijdvak (CHET)
Welke procedures:
17a. CHET AB 1915-1966
17b. CHET AB 1994-2000
18. Vervroegde wijziging erfpacht
Welke rollen: Dezelfde als bij Verwerken Aanvraag

Erfpachtcontrole
19. Erfpachtcontrole