Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht

Werkinstructie 3

Conversie particuliere rechten van erfpacht

Vastgesteld door het Hoofd Bureau Erfpacht

Versie mei 2009

(aangepast aan recente beleidswijzigingen)

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE TOELICHTING....3
1.1 Inleiding....3
1.2 Definitie conversie....3
1.3 Algemeen aanbod / Kennisgeving....3
HOOFDSTUK 2 VERWERKEN AANVRAAG....5
2.1 Inleiding....5
2.2 Aanvang van de procedure....5
2.3 Advies BWT/DMB/DRO....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
HOOFDSTUK 5 OPSTELLEN DEFINITIEVE AKTE / AFRONDING....14
5.1 Inleiding....14
5.2 Gegevens in akte....14
5.3 Registreren akte / administratieve afhandeling....14

Hoofdstuk 1 Algemene toelichting

1.1 Inleiding

Bij uitgifte van grond in erfpacht zijn er verschillende mogelijkheden voor de uitgever/grondeigenaar voor wat betreft de duur van het recht van erfpacht.
Zo kan grond ondermeer voor bepaalde tijd, voor onbepaalde tijd of eeuwigdurend in erfpacht worden uitgegeven
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 stilzwijgend wordt verlengd op grond van artikel 5:98 Burgerlijk Wetboek, of wordt omgezet in een voortdurend erfpachtrecht. Een verlening voor een andere periode is eventueel ook mogelijk (bijv. Powerzone, Daniel Goedkoopstraat 1-3). Dit geschiedt op grond van een aanvullende overeenkomst tussen de gemeente en de erfpachter.

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, 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 / Kennisgeving

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

[1] Zie bijlage 1.

van B&W van 9 november 2004, nummer 2004/13558 SB, een **algemeen aanbod** aan erfpachters. De gemeente stuurt een kennisgeving aan de erfpachter met daarin de einddatum van het tijdelijke erfpachtrecht. De erfpachter kan vervolgens een verzoek indienen tot conversie van het tijdelijke erfpachtrecht naar een voortdurend erfpachtrecht. (Het doen van een algemeen aanbod betekent niet dat de erfpachter een verzoek kan indienen, daarom heb ik er nu kennisgeving van gemaakt) 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).

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. Een financieel belang alleen is niet voldoende om als dringend gemeente belang te gelden. 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 aanbieding tot conversie. Op het moment dat het bericht van acceptatie is ontvangen, komt de overeenkomst tot 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.

Hoofdstuk 2 Verwerken aanvraag

2.1 Inleiding

Voordat het tijdelijke erfpachtrecht geconverteerd kan worden, moet er eerst het een en ander gebeuren.
In onderstaande paragrafen van dit hoofdstuk wordt de te volgen procedure met betrekking tot de conversie stap voor stap beschreven.

2.2 Aanvang van de procedure

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

1. een erfpachter dient een verzoek tot conversie in bij het OGA;
2. een tijdelijk erfpachtrecht loopt binnen een periode van minder dan 3 jaar af. In dat geval informeert de erfpachtbeheerder bij … of er een dringend gemeentebelang tegen conversie is; als dat niet het geval is, attendeert OGA de erfpachter erop dat het erfpachtrecht eindigt;
3. in geval van een dringend gemeentebelang tegen conversie, wordt in overleg met … vastgesteld, of beëindiging op de expiratiedatum gewenst is, of dat het recht nog een aantal jaren “stilzwijgend verlengd” zal worden;
4. een tijdvak van een tijdelijk erfpachtrecht is inmiddels een aantal jaren afgelopen. In dat geval wordt door OGA de erfpachter aangeboden om zijn erfpachtrecht, indien mogelijk 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)/de dienst Ruimtelijke Ordening (hierna: DRO).

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, voordat er advies gevraagd wordt aan BWT/DMB/DRO. Dit kan verzocht worden in de ontvangstbevestiging. De juridisch beheerder verzoekt hierin de erfpachter om op te geven:

1. hoeveel m^2 BVO het totale terrein heeft;
2. het aantal m^2 BVO per bestemming (bijv. bedrijfsruimte, kantoor, showroom, werkplaats e.d.)
3. de huidige bestemming van het bedrijf.

Ad 2/3/4. Ook wanneer het 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/DRO, en daarvoor zijn deze gegevens nodig.

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/DRO. In het bestemmingsplan staat aangegeven hoeveel procent van het aantal m^2 BVO ter plaatse gebruikt mag worden als kantoorruimte. De afdeling BWT/DMB/DRO 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.
Sinds 2000 is showroom een aparte bestemming geworden. Dit heeft tot gevolg dat de aanwezigheid van showroom van invloed kan zijn op de hoogte van de canon. Om deze reden dient aan de erfpachter een opgave van het aantal vierkante meters showroom te worden gevraagd, zodat eventueel de Footprint-methode kan worden toegepast bij het berekenen van de canon.

2.3 Advies BWT/DMB/DRO

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 DRO. In dit verzoek vermeldt de juridisch beheerder de huidige bestemming van het perceel en vraagt hij aan de afdeling DRO of de huidige bestemming (let op: de huidige bestemming kan afwijken van de bestemming op volgens de notariële akte) 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 er in totaal is;
2. welk percentage van het aantal m^2 BVO gebruikt wordt voor kantoorruimte.
3. het aantal m^2 BVO per bestemming
4. de bestemming volgens de notariële akte
5. de feitelijke bestemming

2.4 Afwijzing of goedkeuring

De afdeling BWT/DMB/DRO 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/DRO
Indien de afdeling BWT/DMB/DRO 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 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].

Ad 2. Procedure in geval van goedkeuring BWT/DMB/DRO
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 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. Indien achter de betreffende bestemming 'OGA' staat vermeld, dient er een grondprijsadvies aangevraagd te worden bij één van de grondprijsadviseurs van het OGA.

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, afhankelijk van de FSI en het percentage kantoor (zie pag. 8 en 52 Handleiding Grondprijsbepaling 2008).

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. 17 Handleiding Grondprijsbepaling 2008).

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.

7. De opgestelde berekeningen dienen altijd nagekeken en voor akkoord ondertekend te worden door een medewerker van Kaders & Fondsen.

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 10 jaar vaste canon, een 25 jaar vaste canon, of afkoop van de canon voor het hele tijdvak van 50 jaar. Deze vier mogelijkheden worden allemaal opgenomen in de aanbieding.

Voorbeeld van een berekening van de canon:

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 en dat de grondprijs vermenigvuldigd moet worden met het aantal vierkante meters kavel (zie pag. 8 en 52 van de Handleiding Grondprijsbepaling 2008).
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 € 229,- bedraagt.
Deze grondprijs vermenigvuldigt hij met het aantal m^2 kavel dat de erfpachter heeft opgegeven. De erfpachter heeft opgegeven dat de totale oppervlakte van de kavel 290 m^2 bedraagt. Dus vermenigvuldigt hij de grondprijs van € 229,- met 290 m^2. Dit resulteert in een grondwaarde van € 66.410,-.
Omdat het terrein meer dan 10 jaar geleden in erfpacht is uitgegeven, wordt de grondwaarde van € 66.410,- vermenigvuldigd met de depreciatiefactor 0,6. Dit resulteert in een gedeprecieerde grondwaarde van € 39.846,-.
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 € 1.773,-. Voor de 10 jaar vaste canon geldt een percentage van 5,76%, de 10 jaar vaste canon wordt vastgesteld op € 2.295,-. Het canonpercentage voor 25 jaar vaste canon is 5,95%, wat leidt tot een canon van € 2.371,-. De afkoopsom is aan het begin van een tijdvak gelijk aan de (gedeprecieerde) grondwaarde, dus in dit geval € 39.846,-

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, (incl. de toelichting en het bericht van acceptatie) worden opgesteld.

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 gebruik van het perceel volgens de notariële akte;
e. de feitelijke bestemming en het gebruik van het perceel
f. de maximaal toegestane bebouwing en, daar waar toepasselijk, de minimaal voorgeschreven bebouwing;
g. het maximaal toegestane percentage kantoor
h. het aantal m² BVO per aanwezige bestemming
i. het bedrag van de canon, de vervaldata van de canon, betalingswijze en het tijdstip waarop het tijdvak eindigt;
j. de nieuwe grondwaarde, de boekwaarde en de (basis)schaduwgrondwaarde van het perceel;
k. de toepasselijke algemene bepalingen, de nieuwe bijzondere bepalingen en de huidige 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 het kadaster 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).

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.

Voorbeeld:

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. De aanbieding wordt gecontroleerd door een senior of medior. De aanbieding wordt geparafeerd door de erfpachtbeheerder, de senior/medior en, in complexe gevallen, door een financieel medewerker.

3.3 Verwerken acceptatie

Acceptatie van de aanbieding tot conversie geschiedt doordat de erfpachter zijn bericht van acceptatie ingevuld en ondertekend aan het OGA retourneert. Aangezien de aanbieding twee maanden geldig is, behoort de erfpachter binnen deze periode te accepteren. Wanneer hij het bericht van acceptatie niet tijdig retourneert, stuurt de juridisch beheerder hem, 2 weken voor het verstrijken van de termijn, een rappelbrief. Door deze herinneringsbrief 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 vervallen.
Een ondertekend bericht van acceptatie waarin opmerkingen zijn opgenomen en een acceptatie "onder voorbehoud" worden niet geaccepteerd. Het is ook niet mogelijk om een protest in de akte op te nemen.

In het geval dat de erfpachter weigert de aanbieding tot conversie 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 bericht van acceptatie is ontvangen, verstuurt de juridisch beheerder een ontvangstbevestiging daarvan aan de erfpachter.

Hoofdstuk 4 Versturen ondertekend besluit

4.1 Besluitvorming

Zodra het bericht van acceptatie binnen is begint de fase van de besluitvorming. De erfpachtbeheerder stelt het besluit op. Het besluit wordt nagekeken en geparafeerd door een senior of medior. Tevens zet de erfpachtbeheerder een paraaf. In complexe gevallen wordt het besluit voorzien van een derde paraaf van een financieel medewerker. Afhankelijk van de uitvoering en mandatering wordt het besluit door het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel of in mandaat door een functionaris van het OGA ondertekend. (Besluit door OGA na 1 juli via mandaat of?)

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

1. de notaris;
2. de financieel administrateur ;
3. het dossier.

Het **originele** besluit wordt bij DIV (OGA) gearchiveerd.
Vervolgens voert de financieel administrateur in Hermes de gegevens in. De gegevens zijn nodig om een correcte rekening naar de erfpachter te kunnen sturen die hij vóór de vervaldatum moet betalen.

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.

4.3 Volmacht

De juridisch beheerder stelt de volmacht op en verstuurt deze, gelijk met het besluit en het verzoek tot het opmaken van de akte, naar de notaris 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 een kopie van het legitimatiebewijs en de volmachtverlening van de ambtenaar die bevoegd is de gemeente te vertegenwoordigen meegestuurd.

Hoofdstuk 5 Opstellen definitieve akte / Afronding

5.1 Inleiding

Wanneer alle verschuldigde bedragen ontvangen zijn, kan de notariële akte verleden worden. De verantwoordelijkheid voor een correcte akte ligt bij het notariaat. De juridisch beheerder ontvangt na het passeren van de akte per e-mail een authentiek afschrift van de akte inclusief de inschrijfgegevens in het kadaster.

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) het maximaal toegestane percentage kantoor
g) de datum van conversie en de datum waarop het tijdvak eindigt;
h) de toepasselijke algemene bepalingen, de nieuwe bijzondere bepalingen en de huidige bijzondere bepalingen.

5.3 Registreren akte / administratieve afhandeling

Zodra je een authentiek afschrift van de akte hebt ontvangen (en gecontroleerd – zie hierna), plaats je deze in Livelink.

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).

De procedure is hiermee afgerond.