Grond en Ontwikkeling Gemeente Amsterdam
Erfpacht & Uitgifte

Werkinstructie 26

Herziening bij Transformatie

Vastgesteld door het Management Team Erfpacht & Uitgifte

Versie 2018

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE TOELICHTING 3
1.1 Inleiding 3
1.2 Definitie en voorwaarden Herziening bij transformatie 3
HOOFDSTUK 2 VERWERKEN AANVRAAG 5
2.1 Aanvang van de procedure 5
2.2 Complexe Herziening bij transformatie (meerdere wijzigingen) 5
2.3 Publiekrecht en gemeentebelang 6
2.4 Afwijzing of goedkeuring 7
2.5 Berekening van de canon bij Herziening bij Transformatie 7
2.6 Algemene bepalingen 9
2.7 Voorbeeld van een berekening van de canon 9
HOOFDSTUK 3 OPSTELLEN EN VERSTUREN AANBIEDING 11
3.1 Gegevens in aanbieding 11
3.2 Verwerken acceptatie 12
HOOFDSTUK 4 VERSTUREN ONDERTEKEND BESLUIT 14
4.1 Besluitvorming 14
4.2 Verzoek akte notaris 14
4.3 Volmacht 14
HOOFDSTUK 5 OPSTELLEN DEFINITIEVE AKTE / AFRONDING 15
5.1 Inleiding 15
5.2 Gegevens in akte 15
5.3 Registreren akte / administratieve afhandeling 15

Hoofdstuk 1 Algemene toelichting

1.1 Inleiding

Om herontwikkeling en transformatie te stimuleren, heeft het College van B&W op 1 oktober 2008 de regeling Vervroegde Herziening Erfpachtrechten in laten gaan. Dit besluit is ingetrokken per 1 januari 2018. Daarvoor in de plaats geldt per 1 januari 2018 het Beleid voor de herziening van voortdurende erfpachtrechten bij Transformatie (Gemeenteblad 2017, nr 230373, hierna te noemen: Herziening bij transformatie).

Voor erfpachters die hun vastgoed herontwikkelen biedt een nieuw tijdvak meer zekerheid dan een tijdvak met binnen enkele decennia een canonherziening einde tijdvak. Dit speelt zowel voor financiering (financiers verlenen aan bedrijven makkelijker hypotheek bij minimaal 30 jaar zekerheid) als voor verkoop: erfpachtrechten met een langdurend tijdvak verkopen makkelijker dan rechten met een nog maar kortlopend huidig tijdvak. Daarom is het mogelijk gemaakt voor erfpachters om, onder voorwaarden waaronder een investering in de opstal, een nieuw tijdvak te beginnen. De investering betreft één of meer van de volgende wijzigingen:

- Wijziging van de volgens de erfpachtakte toegestane bestemming en/of het toegestane gebruik (wanneer in de erfpachtakte de bestemming niet is vastgelegd, zal de gemeente uitgaan van de feitelijke situatie zoals die vóór de wijziging bestond).
- Wijziging van de volgens de erfpachtakte toegestane maximale vloeroppervlakte (wanneer in de erfpachtakte de (maximale) toegestane vloeroppervlakte niet is vastgelegd, zal de gemeente uitgaan van de feitelijke situatie zoals die vóór de wijziging bestond).
- Sloop-nieuwbouw van de opstal.
- Grootschalige renovatie van de opstal.

Uitgaven zoals voor de aankoop van onroerende zaken, voor inrichting, voor meubilering of voor ICT-hardware en dergelijke, vallen niet onder de bedoelde investering.

Er bestaat ook een regeling *Vervroegde canonherziening einde tijdvak (voor 1 januari 2018: Vervroegde wijziging)*. De verschillen tussen Herziening bij transformatie en Vervroegde canonherziening zijn:

- De regeling Herziening bij transformatie is specifiek voor herontwikkeling c.q. transformatie vastgesteld, de regeling Vervroegde canonherziening heeft dit doel niet;
- Vervroegde canonherziening staat open voor alle erfpachters met voortdurende erfpacht (uitgezonderd AB1985 en AB1998); voor deelname aan Herziening bij transformatie geldt de voorwaarde van een investering in de opstal (lees: stenen), tussen het moment van volledige schriftelijke aanvraag en één jaar daarna, die minimaal gelijk is aan de (geïndexeerde) schaduwgrondwaarde van het lopende tijdvak (de reden van deze voorwaarde is, dat hiermee objectief gecontroleerd kan worden, of er inderdaad sprake is van een aanzienlijke investering in de opstal);
- De regeling Vervroegde canonherziening geldt vanaf 12 tot 4 jaar voor einde tijdvak, de regeling Herziening bij transformatie geldt vanaf 30 jaar voor einde tijdvak tot 2 jaar voor einde tijdvak;
- Bij Vervroegde canonherziening wordt de nieuwe canon vastgesteld door drie onafhankelijke taxateurs, bij Herziening bij transformatie door de gemeente.

Soms betreft een Herziening bij transformatie een ingewikkelde herziening van een omvangrijk en/of complex dossier. Vaak is de Herziening bij transformatie dan een sluitstuk van langdurige onderhandelingen tussen de erfpachter en de G&O-projectleider van het gebied. Raadpleeg in dat geval de projectleider voor meer informatie over de achtergronden, de afspraken en de details van de Herziening bij transformatie. Ook kan altijd de coördinator van transformatiedossiers van onze afdeling worden benaderd voor vragen.

In deze werkinstructie wordt, stap voor stap beschreven wat er precies gebeurt wanneer een erfpachter een verzoek tot Herziening bij transformatie doet en de specifieke handelingen die de erfpachtbeheerder moet uitvoeren bij een Herziening bij transformatie.

1.2 Definitie en voorwaarden Herziening bij transformatie

Het beleid inzake Herziening bij transformatie is vastgelegd in het besluit van Burgemeester en Wethouders van 19 december 2017 (Gemeenteblad 2017, nr. 230373). Het besluit is van toepassing op alle voortdurende erfpachtrechten, niet zijnde erfpachtrechten voor de bouw van woningen door woningcorporaties en erfpachtrechten die het Havenbedrijf Amsterdam N.V. beheert.

De Herziening bij transformatie is een herziening in de erfpacht in de periode vanaf dertig jaar voor einde tijdvak tot en met twee jaar vóór het einde van het tijdvak, ten gevolge waarvan een nieuw tijdvak aanvangt van 50 jaar, de meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing worden verklaard (AB 2000) en een herziene canon verschuldigd is.

De gemeente kan het verzoek tot Herziening bij transformatie afwijzen, indien:

- de volledige schriftelijke aanvraag eerder dan in het in dertigste jaar vóór einde van het tijdvak of later dan twee jaar vóór het einde van het tijdvak is ingediend;
- de te realiseren bestemmingen en opstallen niet passen binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en geen vergunning is verleend;
- de investering in de opstal niet groter is dan de op dat moment geldende schaduwgrondwaarde van het opstalrecht;
- de investering in de opstal niet plaatsvindt tussen het moment van aanvraag (lees: volledige schriftelijke aanvraag) en één jaar daarna (moment van aanvraag is volledige aanvraag, oftewel wanneer publiekrechtelijke toestemming/een omgevingsvergunning is verleend);
- het gebruik van het perceel en/of de opstallen niet in overeenstemming is met in de erfpachtakte toegestane bestemming en/of het toegestane gebruik en/of de maximaal toegestane vloeroppervlakte;
- het bestaande erfpachtrecht uitsluitend een woonbestemming heeft;
- er betalingsachterstanden bestaan uit hoofde van de erfpacht;
- de erfpachter andere verplichtingen, voortvloeiend uit de erfpachtovereenkomst, niet of niet behoorlijk nakomt.

In afwijking van het vorenstaande kunnen Burgemeester en Wethouders het verzoek onder nadere voorwaarden in behandeling nemen en kunnen Burgemeester en Wethouders een Herziening bij

transformatie afwijzen, indien een gemeentebelang zich daartegen verzet. Let op: dit moet per geval beoordeeld worden. Neem hiervoor contact op met een senior.

Indien aan de criteria voor Herziening bij transformatie voldaan wordt en er geen gemeentebelang zich tegen de Herziening bij transformatie verzet, doet de gemeente de erfpachter een aanbieding tot Herziening bij transformatie. Op het moment dat het bericht van acceptatie is ontvangen, komt de overeenkomst tot Herziening bij transformatie tot stand onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen na het nemen van het besluit en dan treedt de overeenkomst in werking. De Herziening bij transformatie van het erfpachtrecht wordt in een notariële akte vastgelegd.

Hoofdstuk 2 Verwerken aanvraag

In onderstaande paragrafen van dit hoofdstuk wordt de te volgen procedure met betrekking tot de Herziening bij transformatie stap voor stap beschreven.

2.1 Aanvang van de procedure

Een procedure van Herziening bij transformatie wordt gestart, wanneer een erfpachter een schriftelijk verzoek tot Herziening bij transformatie indient bij het E&U. Vaak heeft de erfpachter daarvoor al (informeel) contact gehad met E&U, het stadsdeel of met de gemeentelijke projectleider voor het gebied. Het is raadzaam om te achterhalen of er voor een bepaald dossier waarvoor een aanvraag tot Herziening bij transformatie is ingediend een projectleider G&O betrokken is.

Voor verwerking van de aanvraag moet duidelijk zijn, wat de nieuwe bestemming en bebouwingsomvang is, die de erfpachter wil realiseren. Deze moeten binnen de publiekrechtelijke kaders passen. Nadat publiekrechtelijke toestemming/een omgevingsvergunning (onherroepelijk) is verleend, is de aanvraag voor de Herziening bij transformatie compleet. Dit moment is belangrijk voor zowel het prijspeil als voor de toetsing van de investering in de opstal. De investering moet namelijk gedaan worden tussen het moment van aanvraag en één jaar daarna. Door deze bepaling wil de gemeente o.a. voorkomen dat erfpachters in aanmerking te komen voor een Herziening bij transformatie, terwijl de investering al lang geleden is gepleegd.

2.2 Complexe Herziening bij transformatie (meerdere wijzigingen)

Bij een complexe Herziening bij transformatie kan het gebeuren dat er meerdere wijzigingen plaatsvinden, zoals bijvoorbeeld een bestemmings- en/of bebouwingswijziging, perceeluitbreiding, verticale splitsing en samenvoeging. Daarbij wordt soms vooraf een afsprakenbrief en/of ontwikkel-/realisatieovereenkomst gesloten tussen de erfpachter en de gemeente (voor te bereiden door de betrokken projectgroep en/of de G&O-projectleider). In zo'n overeenkomst worden bijvoorbeeld vooraf afspraken gemaakt over het te realiseren programma, de termijnen waarbinnen dit beoogd wordt, duurzaamheid, de taakverdeling m.b.t. de openbare ruimte binnen het herontwikkelingsgebied, financiële afspraken en indexeringsclausule.

Wanneer sprake is van een complexe Herziening, moeten de volgende aandachtspunten meegenomen worden:

1. Eventuele andere wijzigingen dienen in de onderstaande stappen (2.3 t/m 2.6) meegenomen te worden.
2. In principe kunnen eventuele andere wijzigingen in de aanbieding, besluit en akte voor de Herziening bij transformatie meegenomen worden; hierdoor ontvangt de erfpachter één aanbieding voor het totaal aan wijzigingen.
3. Zie voor iedere andere erfpachtwijziging de bijbehorende werkinstructies.
4. Voor een gedeeltelijke beëindiging dient het huidige recht gesplitst te worden in het voort te zetten perceel en een te beëindigen perceel; vervolgens dient dit laatste erfpachtrecht beëindigd te worden. Let op: bij een beëindiging van een (gedeelte van een) erfpachtrecht dient altijd Juridisch Beleid (E&U) en eventueel Juridische Zaken (R&D) te zijn aangehaakt, alsmede het FAC (gemeentelijke fiscalisten). Raadpleeg hierbij ook je senior.

5. Bij complexe herontwikkelingen worden vaak vooraf afspraken gemaakt over wie welke onderdelen van de openbare ruimte voor zijn rekening neemt; deze afspraken dienen in de aanbieding opgenomen te worden.

In het geval van meerdere wijzigingen kan het in bepaalde gevallen makkelijker zijn om – evenals bij complexe ACE-projecten – het gehele oude recht te beëindigen en meteen daarna een nieuw erfpachtrecht uit te geven, met de nieuwe perceelsgrenzen, maar dit financieel te behandelen als een Herziening bij transformatie. Het beleid Herziening bij transformatie is in dit geval onverkort van toepassing. Dit is echter wel maatwerk en dient zorgvuldig afgestemd te worden met een senior, Juridisch beleid, de projectleider en FAC.

2.3 Publiekrecht en gemeentebelang

De te realiseren bestemmingen en opstallen passen binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving, en een omgevingsvergunning is verleend. Daarnaast kan de gemeente een verzoek tot Herziening bij transformatie afwijzen ingeval er zich tegen Herziening bij transformatie een gemeentebelang verzet. Bijvoorbeeld planologisch of programmatisch (woonbeleid, hotelbeleid, kantoorbeleid). De betrokken projectleider dient dit na te gaan en een goedkeurend dan wel afwijzend advies af te geven.

2.4 Afwijzing of goedkeuring

Er kunnen twee adviezen worden afgegeven:

1. het advies dat de gewenste erfpachtrechtelijke bestemming en/of bebouwing niet meer past in het (planologisch) beleid;
2. het advies dat de gewenste erfpachtrechtelijke bestemming en/of bebouwing in overeenstemming is met het (planologisch) beleid.

Ad 1. Procedure in geval van een afwijzing

Indien er een afwijzend advies is afgegeven, verstuurd de erfpachtbeheerder een afwijzingsbrief. Hierin geeft de erfpachtbeheerder met redenen omkleed aan waarom de Herziening bij transformatie wordt afgewezen. Hierin wordt in ieder geval vermeld:

- dat de gewenste erfpachtrechtelijke bestemming en/of bebouwing niet past in het planologische beleid van de gemeente/het stadsdeel;
- dat er op grond van dit planologisch beleid een gemeentebelang is, dat zich tegen Herziening bij transformatie verzet. In dit geval ook Juridisch Beleid inlichten!

Ad 2. Procedure in geval van goedkeuring

Wanneer de gewenste bestemming wel past in het planologisch beleid, wordt de behandeling van het Herziening bij transformatieverzoek 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, per ingangsdatum nieuw tijdvak.

LET OP: alvorens een aanbieding houdende Herziening bij transformatie mag worden verstuurd, dient er eerst een bibob-screening met goed gevolg te zijn afgerond. De bibob-screening is een onderdeel van de maatregel Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO), daarnaast is de integriteitsclausule die in de aanbieding opgenomen wordt ook een onderdeel van de BIO.
In 2003 is de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (**Wet Bibob**) in werking getreden. Met deze wet wordt het openbaar bestuur in staat gesteld zich te beschermen

tegen het risico dat criminele activiteiten worden gefaciliteerd bij het verlenen van vergunningen en subsidies en het gunnen van opdrachten in het kader van aanbestedingen. In 2013 is de Wet Bibob uitgebreid, waardoor zij ook toegepast kan worden tegen het risico dat criminele activiteiten worden gefaciliteerd bij het aangaan van vastgoedtransacties, waaronder wijzigingen in bestaande erfpachtrechten. Bij de toepassing van de Wet Bibob wordt de integriteit van de erfpachter en overige bij de transactie betrokken (rechts)personen beoordeeld. Een bibob-screening dient door de betrokken projectleider cq. –manager te worden uitgevoerd. Indien er geen projectleider/-manager betrokken is, dan is de erfpachtbeheerder daar zelf voor verantwoordelijk. Bij twijfel altijd afstemmen met de senior erfpachtbeheerder. Op Intranet staat een werkinstructie hoe een screening uit te voeren, alsmede het door de erfpachter in te vullen bibob-formulier: http://intranet [redacted] (onder het kopje 'aanpalend beleid).

2.5 Berekening van de canon bij Herziening bij transformatie

De canon voor het herziene erfpachtrecht wordt berekend op basis van het vastgestelde beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten en op basis van het canonpercentage van het moment van volledige aanvraag, met inachtneming van de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte in de nieuwe situatie.

Bij Herziening bij transformatie wordt de canon berekend op grond van de actuele erfpachtgrondwaarde. De erfpachtgrondwaarde is gebaseerd op de grondprijs per m², zoals vermeld in het toepasselijke grondprijsbeleid. Er dient altijd een grondprijsadvies te worden aangevraagd bij de afdeling Regie & Advies, Team Advisering Grondprijzen (TAG).

De canon wordt als volgt berekend:

1. De erfpachtbeheerder vraagt bij TAG (via [redacted]@oga.amsterdam.nl) een grondprijsadvies aan voor zowel de oude (indien er andere wijzigingen bij komen kijken) als nieuwe bestemmingen. Daarbij gebruikt de erfpachtbeheerder het aanvraagformulier (let op: meerdere aanvraagformulieren in DOCwerker).
2. Vervolgens moet de grondprijs per m² vermenigvuldigd worden met het aantal m² 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 erfpachtgrondwaarde berekend door de grondprijs per m² te vermenigvuldigen met het aantal m² Gebruiksoppervlak (GO).[1]
   - Bij commerciële bestemmingen wordt de erfpachtgrondwaarde berekend door de grondprijs per m² te vermenigvuldigen met het aantal m² Bruto Vloeroppervlak (BVO) of het aantal m² kavel, afhankelijk van de FSI en het percentage kantoor.

   De grondprijs voor parkeren wordt per parkeerplaats afgegeven. Voor andere bijzonderheden, zie het grondprijsbeleid. Bij twijfel over de wijze waarop gerekend dient te worden, neem contact op met een medior of senior erfpachtbeheerder, een financieel beleidsmedewerker of een berekenaar/controleur.
   De berekening (of in het geval van een zeer complexe herziening slechts de aanvraag voor een berekening) wordt samen met het ontvangen grondprijsadvies naar [redacted]@amsterdam.nl gestuurd voor een gecontroleerde berekening. Daarbij gelden de punten 3 t/m 6.

[1] Bij wonen wordt de grondprijs in beginsel op basis van de WOZ/BSQ-methode bepaald. Als er geen WOZ bekend is, wordt de onbezwaarde waarde vastgesteld.. In het geval er 5 of meer woningen worden gerealiseerd, is de genormeerde residuele methode van toepassing. Dit laatste is bij Herziening bij transformatie vrijwel altijd het geval.

3. In erfpacht uitgegeven grond is niet te vergelijken met nieuwbouwgrond. Hiermee wordt bij Herziening bij transformatie van het erfpachtrecht rekening gehouden door middel van toepassing van de zogenaamde "depreciatiefactor". Dit is een depreciatie op de grondwaarde, zie ook het toepasselijke grondprijsbeleid.
4. Indien de canon voor het oude tijdvak, dat vroegtijdig wordt beëindigd, was afgekocht, heeft de erfpachter recht op verrekening van het nog niet vervallen deel van de reeds betaalde afkoopsom (ook wel restitutie genoemd). Het te verrekenen bedrag van de reeds betaalde afkoopsom wordt in mindering gebracht op de gereduceerde erfpachtgrondwaarde, zoals die hierboven is berekend. Herziening bij transformatie geeft echter geen recht op terugbetaling van de afkoopsom. **LET OP**: in afwijking van artikel 6 van het Beleid Herziening bij transformatie, zal de gemeente ongeacht de betalingskeuze van de erfpachter als grondslag voor de nieuwe canon en dus ook de afkoopsom nemen: de erfpachtgrondwaarde van het herziene erfpachtrecht verminderd met de reeds betaalde afkoopsom.
5. De gereduceerde erfpachtgrondwaarde wordt vermenigvuldigd met het geldende canonpercentage. Dit canonpercentage wordt per kwartaal vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam (de directeur G&O is hiertoe gemachtigd). De erfpachtgrondwaarde vermenigvuldigd met het canonpercentage resulteert in de jaarlijkse canon, die de erfpachter na Herziening bij transformatie verschuldigd is. Het moment van volledige aanvraag bepaalt het prijspeil. Het canonpercentage van het moment van volledige aanvraag dient dan ook gebruikt te worden voor de berekening.
6. De opgestelde berekeningen dienen altijd intern binnen E&U door een grondprijscontroleur te worden nagekeken en voor akkoord ondertekend te worden.

Het nieuwe tijdvak vangt aan per eerstvolgende vervaldatum van de canon nadat het besluit tot Herziening bij transformatie 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. Let op: als er sprake is van zowel een Herziening bij transformatie als een perceeluitbreiding, dan geldt mogelijk een andere ingangsdatum. Stem een dergelijke combinatie van wijzigingen altijd af met een senior erfpachtbeheerder.

2.6 Algemene bepalingen

Bij Herziening bij transformatie worden de meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing verklaard op het herziene 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. Bij een Herziening bij transformatie kan de erfpachter nadrukkelijk niet 'overstappen' naar een AB 2016-recht. Dat kan mogelijk wel nadat de Herziening bij transformatie is afgerond, maar dan wel conform de Overstapregeling. Een directe overstap naar AB2016 zou een verkapte Overstapregeling betekenen en dat is ongewenst.

2.7 Voorbeeld van een berekening van de canon

Voorbeeld van een berekening van de canon:
Een erfpachter heeft een terrein in voortdurende erfpacht met de bestemming kantoor en inpandig parkeren en wil dit herontwikkelen naar een geheel nieuw complex met 84huurwoningen (waarvan 42 middelduur en 42 markthuurwoningen), een commerciële plint en inpandig parkeren.

De erfpachtbeheerder toetst of aan de criteria voor Herziening bij transformatie voldaan is. Indien aan de criteria voldaan is, stelt de erfpachtbeheerder de canon als volgt vast:
Hij vraagt een grondprijsadvies aan bij Team Advisering Grondprijzen voor zowel de oude als de nieuwe bestemmingen. Voor de Herziening bij transformatie zijn in beginsel alleen de nieuwe bestemmingen van belang.
De vastgoedadviseur adviseert de volgende grondwaarden:
- kantoor: €525,- per m2 bvo;
- inpandig parkeren: 1.825,- per parkeerplaats;
- middeldure huurwoningen: €928,- per m2 g.o.;
- martkhuurwoningen: € 1.130,- per m2 g.o.;
- commerciële plint: 570,- per m2 bvo.

Voor de berekening van de erfpachtgrondwaarde worden grondprijzen van de nieuwe bestemmingen vermenigvuldigd met de bijbehorende vierkante meters, waarna deze som vermenigvuldigd wordt met de depreciatiefactor 0.9:

- inpandig parkeren: (1.825,- per parkeerplaats x 186 parkeerplaatsen) x 0,9 = €410.688,-
- middeldure huurwoningen: (€928,- per m2 g.o. x 1.806 m2 g.o.) x 0,9 = € 1.508.371,-
- martkhuurwoningen: (€ 1.130,- per m2 g.o.; x 3.108 m2 g.o.) x 0,9 =3.160.836,-
- commerciële plint: (€570,- per m2 bvo x 146 m2 bvo) x 0,9 = € 74.898,-

Totaal erfpachtgrondwaarde: € 11.094.735,-.

Deze erfpachtgrondwaarde wordt ten slotte vermenigvuldigd met de op dat moment geldende canonpercentage voor AB2000 (1 jaarlijkse indexering, 10 jaar vast, 25 jaar vast). In dit voorbeeld nemen we een canonpercentage van 3% voor de berekening van de canon die jaarlijks geïndexeerd wordt. Dit resulteert in een jaarlijks geïndexeerde canon van € 332.842,-. De afkoopsom wordt aan de hand van deze jaarcanon berekend.

Hoofdstuk 3 Opstellen en versturen aanbieding

Op het moment dat de canon bekend is kan de aanbieding (incl. de financiële bijlage en het bericht van acceptatie) worden opgesteld.

3.1 Gegevens in aanbieding

Inhoud aanbieding
Op grond van het beleid Herziening bij transformatie (Gemeenteblad 2017, nr 230373) moet in de aanbieding in ieder geval worden vermeld:

a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding;
b. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte;
c. de erfpachtgrondwaarde, en de totstandkoming daarvan (indien art. 6.3 van dit besluit van toepassing is);
d. de jaarlijkse canon en, voor zover van toepassing, de afkoopsom;
e. de vervaldata van de canon;
f. de algemene bepalingen die van toepassing zijn;
g. de bijzondere voorwaarden die van toepassing zijn;
h. de ingangsdatum en de einddatum van het nieuwe tijdvak;
i. een integriteitsclausule op grond waarvan de gemeente de uitvoering van de overeenkomst tot Herziening bij Transformatie kan opschorten, geheel of gedeeltelijk kan ontbinden of opzeggen;
j. de termijn waarbinnen de aanbieding geldt;
k. het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring.

Verdeling aktekosten
Het Beleid inzake aktekosten dat per 1 januari 2018 geldt geeft aan dat de kosten voor de akte en de inschrijving in het Kadaster voor de Herziening bij transformatie voor 100% door de erfpachter worden gedragen. De kosten voor de akte en de inschrijving in het Kadaster voor een bestemmings- en bebouwingswijziging komen echter op grond van het geldende beleid voor de helft voor rekening van de erfpachter en voor de helft voor rekening van de gemeente Amsterdam. De gemeentelijke bijdrage is, in principe, gemaximeerd tot € 1.000,- (inclusief BTW). In het geval van een combinatie van wijzigingen bepaalt de gemeente in hoeverre zij een gedeelte van de aktekosten vergoedt.

Overdrachtsbelasting en evt. BTW
Eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting en/of BTW komt geheel voor rekening van de erfpachter. Dit dient in de aanbieding te worden vermeld. Eventueel zou er sprake kunnen zijn van BTW in het geval het een bouwterrein betreft. Stem hiervoor altijd af met senior.

Geldigheidsduur aanbieding en voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring
De aanbieding is maximaal twee maanden geldig en moet altijd geschieden onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring (besluitvorming).

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.

Ondertekening aanbieding
Voordat de aanbieding verstuurd kan worden, moet deze worden gecontroleerd en geparafeerd, en vervolgens worden ondertekend of voorzien van een digitale handtekening. De aanbieding wordt gecontroleerd door een collega-erfpachtbeheerder. De aanbieding wordt geparafeerd door de erfpachtbeheerder die de aanbieding heeft opgesteld en de erfpachtbeheerder die heeft nagekeken.

3.2 Verwerken acceptatie

Acceptatie van de aanbieding tot Herziening bij transformatie geschiedt doordat de (vertegenwoordigingsbevoegde persoon/personen namens de) erfpachter(s) het bericht van acceptatie ingevuld en ondertekend aan E&U retourneert/retourneren. 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 erfpachtbeheerder hem, twee weken voor het verstrijken van de termijn, een rappelbrief of rappel per e-mail. Door deze herinnering wordt de erfpachter nogmaals de mogelijkheid geboden om binnen een bepaalde termijn de Herziening bij transformatieaanbieding te accepteren. Indien hij ook niet op deze brief reageert, vervalt de aanbieding door het verstrijken van de termijn.
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 Herziening bij transformatie te accepteren, loopt het huidige tijdvak door tot de einddatum. Let in dit geval ook op het overeengekomen gebruik volgens de geldende akte.

Als het bericht van acceptatie is ontvangen, verstuurt de erfpachtbeheerder een ontvangstbevestiging daarvan aan de erfpachter.

Legitimatiebewijs en controle bevoegdheid
E&U dient naast een getekende acceptatieverklaring ook een kopie van een geldig legitimatiebewijs (paspoort, rijbewijs of identiteitskaart) te ontvangen, waarop de handtekening van de acceptant (= persoon die getekend heeft) staat vermeld.
Beide handtekeningen moeten door de erfpachtbeheerder met elkaar worden vergeleken en dienen overeen te komen. Zodoende vindt er een (summiere) controle van de echtheid van de handtekening plaats. Na controle wordt in Acces vermeld dat legitimatiebewijs en bericht van acceptatie gecontroleerd zijn. Het legitimatiebewijs wordt weggegooid.

Daarnaast is het erg belangrijk dat de erfpachtbeheerder controleert of de acceptant terzake bevoegd is om te tekenen.

Indien de acceptant niet bevoegd is tot acceptatie, is er geen overeenstemming bereikt met de juiste persoon/erfpachter en derhalve geen overeenkomst tot stand gekomen. In een dergelijk geval kan en mag je als erfpachtbeheerder niet verder met de afhandeling van het dossier.

Hoe controleer je nu of de juiste persoon getekend heeft?
de erfpachter is een natuurlijk persoon:
wanneer de erfpachter een natuurlijk persoon is, moet hij/zij getekend hebben. Heeft iemand anders getekend dan moet zijn/haar bevoegdheid (tot vertegenwoordiging van de erfpachter) blijken uit een schriftelijke volmacht of door de erfpachter zelf schriftelijk bevestigd worden.
N.B. Let op de situatie dat er twee of meer natuurlijke personen erfpachter zijn: beiden moeten dan tekenen of een volmacht afgegeven hebben (aan 1 van beiden of een derde persoon, bijv. de notaris).

de erfpachter is een rechtspersoon (bijvoorbeeld een besloten vennootschap, vereniging of stichting):
in een dergelijk geval dient de erfpachtbeheerder via de Kamer van Koophandel te controleren of de acceptatie door een bevoegd persoon namens de erfpachter is ondertekend.
Je vraagt een uittreksel bij de KvK op waaruit blijkt wie er achter de rechtspersoon zit en wie de rechtspersoon mag vertegenwoordigen. Het kan bij een rechtspersoon (met name bij BV's) voorkomen dat een andere rechtspersoon vertegenwoordigingsbevoegd is. In een dergelijk geval vraag je ook een uittreksel van deze rechtspersoon op, net zolang je uitkomt bij één of meerdere natuurlijke personen. In het geval een rechtspersoon erfpachter is, moet je dus altijd herleiden naar een natuurlijk persoon.

Bij twijfel altijd een medior of senior raadplegen!

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 collega-erfpachtbeheerder. Tevens zet de behandeld erfpachtbeheerder een paraaf.

Het ondertekende besluit wordt ingescand en opgeslagen in het werkarchief in DOCwerker. Vervolgens wordt het originele besluit naar de notaris gestuurd, of het gescande besluit, indien de erfpachtbeheerder beschikt over een emailadres van de notaris.
De erfpachtbeheerder stuurt een link van het gescande besluit naar de bedrijfsadministrateur die bij het betreffende stadsdeel hoort.

Vervolgens voert de bedrijfsadministrateur 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

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 Herziening bij transformatie 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 erfpachtbeheerder 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. Dit voorbehoud staat standaard in de volmacht. 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 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 erfpachtbeheerder ontvangt na het passeren van de akte per e-mail een authentiek afschrift van de akte inclusief de inschrijfgegevens in het kadaster.

De akte dient binnen zes maanden na het besluit te worden gepasseerd. De gemeente kan de overeenkomst tot Herziening bij transformatie ontbinden als de erfpachter geen medewerking verleerd aan het passeren van de erfpachtakte.

5.2 Gegevens in akte

In de akte moet in ieder geval worden vermeld:

a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding;
b. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte;
c. de erfpachtgrondwaarde, en de totstandkoming daarvan (indien art. 6.3 van dit besluit van toepassing is);
d. de jaarlijkse canon en, voor zover van toepassing, de afkoopsom;
e. de vervaldata van de canon;
f. de algemene bepalingen die van toepassing zijn;
g. de bijzondere voorwaarden die van toepassing zijn;
h. de ingangsdatum en de einddatum van het nieuwe 50-jarige tijdvak.

5.3 Registreren akte / administratieve afhandeling

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

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 erfpachtbeheerder verzoekt in dat geval de notaris om tot rectificatie over te gaan.

Als de akte en het besluit overeenkomen controleert de erfpachtbeheerder of alle relevante stukken in het werkarchief in DOCwerker zijn opgeslagen. Vervolgens dient het gehele digitale dossier(met alle documenten!) in het werkarchief naar DIV te worden gestuurd om in het bedrijfsarchief te worden geplaatst.

De procedure is hiermee afgerond.