Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht

Werkinstructie 18

Vervroegde Herziening

Vastgesteld door het Hoofd Bureau Erfpacht

Versie 2010

(aangepast aan recente beleidswijzigingen)

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE TOELICHTING 3
1.1 Inleiding 3
1.2 Definitie Vervroegde Herziening 3
HOOFDSTUK 2 VERWERKEN AANVRAAG 5
2.1 Aanvang van de procedure 5
2.2 Wijziging perceelsomvang 5
2.3 Advies BWT/DMB/DRO 6
2.4 Afwijzing of goedkeuring 7
2.5 Berekening van de canon bij Vervroegde Herziening 7
2.6 Algemene bepalingen 9
2.7 Voorbeeld van een berekening van de canon 9
HOOFDSTUK 3 OPSTELLEN EN VERSTUREN AANBIEDING / CONCEPTBESLUIT 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.

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: nieuwe woningen met een lang tijdvak verkopen makkelijker dan woningen met een nog maar kortlopend tijdvak. Daarom is het mogelijk gemaakt voor erfpachters om, bij aangetoonde investering, een nieuw tijdvak te beginnen. Dit wordt Vervroegde Herziening genoemd.

Er bestaat ook een regeling *Vervroegde Wijziging*. De verschillen tussen Vervroegde Herziening en Vervroegde Wijziging zijn:

- De regeling Vervroegde Herziening is specifiek voor herontwikkeling vastgesteld, de regeling Vervroegde Wijziging heeft dit doel niet;
- Vervroegde Wijziging staat open voor alle erfpachters met voortdurende erfpacht voor niet-woningcorporaties; voor deelname aan Vervroegde Herziening geldt de voorwaarde van een investering in de opstal, die minimaal gelijk is aan de 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 Wijziging geldt vanaf 12 tot 4 jaar voor einde tijdvak, de regeling Vervroegde Herziening geldt vanaf 30 tot 2 jaar voor einde tijdvak;
- Bij Vervroegde Wijziging wordt de nieuwe canon vastgesteld door drie onafhankelijke taxateurs, bij Vervroegde Herziening door de gemeente.

Soms betreft een Vervroegde Herziening een ingewikkelde herziening van een groot en/of complex gebied. Vaak is de Vervroegde Herziening dan een sluitstuk van langdurige onderhandelingen tussen de erfpachter en de OGA-projectleider van het gebied. Raadpleeg in dat geval de projectleider voor meer informatie over de achtergronden, de afspraken en de details van de Vervroegde Herziening.

In deze handleiding wordt, stap voor stap beschreven wat er precies gebeurt wanneer een erfpachter een verzoek tot Vervroegde Herziening doet en de specifieke handelingen die de juridisch beheerder moet uitvoeren bij een Vervroegde Herziening.

1.2 Definitie Vervroegde Herziening

Het beleid inzake Vervroegde Herziening is vastgelegd in het besluit van Burgemeester en Wethouders van 16 september 2008, nr. BD2008-004403.[1] Het besluit is van toepassing op alle (geldt toch ook voor voortdurende rechten!) erfpachtrechten, niet zijnde erfpachtrechten voor de bouw van woningen door woningcorporaties of voor tuinbouw.

In het besluit wordt onder Vervroegde Herziening verstaan:

[1] Zie bijlage 1.

"Vervroegde Herziening is een herziening in de erfpacht in de periode vanaf het dertigste tot en met twee jaar vóór het einde van het tijdvak, ten gevolge waarvan een nieuw tijdvak aanvangt, gewijzigde Algemene Bepalingen van toepassing worden verklaard en een herziene canon verschuldigd is."

Bij Vervroegde Herziening vangt een nieuw tijdvak van 50 jaar aan met de meest recente Algemene Bepalingen (de AB2000).

De gemeente kan het verzoek tot Vervroegde Herziening afwijzen, indien:
- het gebruik van het perceel en/of de opstallen niet in overeenstemming is met de contractueel vastgelegde bestemming;
- er betalingsachterstanden bestaan uit hoofde van de erfpacht;
- de erfpachter andere verplichtingen, voortvloeiend uit de erfpachtovereenkomst, niet of niet behoorlijk nakomt; Bij deze kan worden afgewezen

Bij onderstaande is vervroegde herziening niet van toepassing
- de aanvraag eerder dan dertig jaar vóór het einde van het tijdvak gedaan wordt;
- de erfpachter niet aantoont dat er sprake is van investering in de opstal, die groter is dan de op dat moment geldende schaduwgrondwaarde van het erfpachtrecht;

In afwijking van het vorenstaande kunnen Burgemeester en Wethouders het verzoek onder nadere voorwaarden in behandeling nemen en kunnen Burgemeester en Wethouders een Vervroegde Herziening afwijzen, indien een dringend gemeentebelang zich daartegen verzet. Van een dringend gemeentebelang is onder andere sprake wanneer de nieuwe 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 aan de criteria voor Vervroegde Herziening voldaan wordt en er geen dringend gemeentebelang tegen de Vervroegde Herziening verzet, doet de gemeente de erfpachter een aanbieding tot Vervroegde Herziening. Op het moment dat het bericht van acceptatie is ontvangen, komt de overeenkomst tot Vervroegde Herziening tot stand. De Vervroegde Herziening 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 Vervroegde Herziening stap voor stap beschreven.

2.1 Aanvang van de procedure

Een procedure van Vervroegde Herziening wordt gestart, wanneer een erfpachter een verzoek tot Vervroegde Herziening indient bij het OGA.

Vaak heeft de erfpachter daarvoor al (informeel) contact gehad met Bureau Erfpacht, het stadsdeel of met de gemeentelijke projectleider voor het gebied.

Indien de erfpachter een verzoek tot Vervroegde Herziening 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).

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.

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 perceel het totale terrein heeft;
2. het aantal m² BVO per bestemming (bijv. bedrijfsruimte, kantoor, showroom, werkplaats e.d.) in de huidige en in de nieuwe situatie.

Deze informatie is nodig voor de toetsing aan het publiekrecht, maar ook voor de berekening van de nieuwe grondwaarde en canon.

2.2 Wijziging perceelsomvang

Bij een complexe Vervroegde Herziening kan het gebeuren, dat de perceelsomvang wijzigt. Dit kan om de volgende redenen:

- de erfpachter wil een stuk openbaar terrein betrekken bij zijn perceel;
- de erfpachter wil een deel van zijn perceel teruggeven aan de gemeente;
- een combinatie van het bovenstaande (bijvoorbeeld wanneer het stratenpatroon wijzigt a.g.v. de herontwikkeling van het gebied).

Wanneer dit het geval is, moeten de volgende aandachtspunten meegenomen worden:

a. Eventuele perceelswijzigingen (perceelsuitbreiding en/of gedeeltelijke beëindiging) dienen in de onderstaande stappen (2.3 t/m 2.6) meegenomen te worden.
b. In principe kunnen eventuele perceelswijzigingen in de aanbieding, besluit en akte voor de VH meegenomen worden; hierdoor ontvangt de erfpachter één aanbieding voor het totaal aan wijzigingen.
c. Zie voor eventuele perceelsuitbreidingen ook de Werkinstructie voor Perceelsuitbreiding.

d. 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.
e. Over een perceelsuitbreiding kan BTW berekend moeten worden; zie hiervoor de Werkinstructie Perceelsuitbreiding.
f. Ingeval van gedeeltelijke beëindiging dient de erfpachter het te beëindigen perceel terug te leveren in onvervuilde staat, en bouwrijp gemaakt dan wel als openbare ruimte ingericht (afhankelijk van wat voor de gemeente gewenst is en met de erfpachter voorbesproken is).
g. 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.

NB 1 Bij een complexe herontwikkeling wordt doorgaans vooraf een realisatieovereenkomst gesloten tussen de erfpachter en de gemeente (voor te bereiden door het stadsdeel dan wel de OGA-projectleider). In zo'n overeenkomst worden bijvoorbeeld vooraf afspraken gemaakt over het te realiseren programma, de termijnen waarbinnen dit beoogd wordt, de taakverdeling m.b.t. de openbare ruimte binnen het herontwikkelingsgebied en financiële afspraken.

NB 2 Bij een complexe Vervroegde Herziening met meerdere perceelswijzigingen kan het 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 Vervroegde Herziening. Raadpleeg in dit geval de senior erfpachtbeheerder en/of de financieel-economisch beleidsmedewerker van BE. En een fiscaal advies bij dienst Belastingen?

NB 3 Om fiscale redenen kan het gewenst zijn, dat de gemeente een vergoeding betaalt voor een eventuele door de erfpachter terug te leveren openbare ruimte. In dat geval dient het stadsdeel dan wel de OGA-projectleider vooraf een realisatieovereenkomst met de erfpachter overeen te komen, waarin aangegeven wordt onder welke voorwaarden de gemeente een vergoeding betaalt voor de door de erfpachter te leveren openbare ruimte. Wanneer er sprake is van een lumpsumafspraak voor de VH, kan eventueel overeengekomen worden, dat de gemeentelijke vergoeding voor de openbare ruimte wordt opgeteld bij de grondwaarde voor het nieuwe tijdvak, zodat de gemeente per saldo weer de afgesproken lumpsum ontvangt.

2.3 Advies BWT/DMB/DRO

Als het verzoek tot Vervroegde Herziening ontvangen is en de juridisch beheerder beschikt over alle benodigde gegevens, vraagt de juridisch beheerder schriftelijk advies aan de afdeling BWT/DMB/DRO. In dit verzoek vermeldt de juridisch beheerder de gewenste bestemming en bebouwingsomvang van het perceel en vraagt hij aan de afdeling DRO of deze nog steeds passen in het planologische beleid. De gemeente kan een verzoek tot Vervroegde Herziening afwijzen ingeval er zich tegen Vervroegde Herziening 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.

2.4 Afwijzing of goedkeuring

De afdeling BWT/DMB/DRO kan twee adviezen uitbrengen:
1. het advies dat de gewenste erfpachtrechtelijke bestemming niet meer past in het planologisch beleid;
2. het advies dat de gewenste 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 Vervroegde Herziening wordt afgewezen. Hierin wordt in ieder geval vermeld:
- dat de gewenste erfpachtrechtelijke bestemming niet past in het planologische beleid van de gemeente/het stadsdeel;
- dat er op grond van dit planologisch beleid een dringend gemeentebelang is, dat zich tegen Vervroegde Herziening verzet; In dit geval ook JZ inlichten!
- dat de erfpachter binnen 2 maanden een verzoek tot heroverweging tegen de afwijzing kan indienen..

Ad 2. Procedure in geval van goedkeuring BWT/DMB/DRO

Wanneer de gewenste bestemming wel past in het planologisch beleid, wordt de behandeling van het Vervroegde Herzieningverzoek 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.

2.5 Berekening van de canon bij Vervroegde Herziening

Bij Vervroegde Herziening 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:
- de bestemmingen van de erfpachtrechten;
- 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 in het nieuwe tijdvak 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 verder de toelichting in de Handleiding Grondprijsbepaling).

5. In erfpacht uitgegeven grond is niet te vergelijken met nieuwbouwgrond. Hiermee wordt bij Vervroegde Herziening 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. 19 Handleiding Grondprijsbepaling 2010). [redacted] 5.1.2b [redacted] Alleen van toepassing bij rechten die nog max. 30 jaar looptijd in het huidige tijdvak hebben, dus altijd 40% depreciatie?)

6. 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. Neem voor de berekening hiervan contact op met de financieel-economisch beleidsmedewerker van Bureau Erfpacht. Het te verrekenen bedrag van de reeds betaalde afkoopsom wordt in mindering gebracht op de gedeprecieerde grondwaarde, zoals die hierboven is berekend. Het bedrag wordt toch niet in mindering gebracht op de grondwaarde, maar dit wordt verrekend met de betalingsverplichting?

7. De gedeprecieerde grondwaarde 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 Vervroegde Herziening verschuldigd is.

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

9. Omdat bij erfpachtwijzigingen de overdrachtsbelasting berekend wordt over de canonstijging a.g.v. de wijziging, maar niet over een canonherziening einde tijdvak, moet in de aanbieding vermeld worden, wat – los van de tijdvakherziening – de grondwaardestijging a.g.v. de wijziging van de bestemming en/of de bebouwing is.
   Hiertoe moet in de aanbieding worden aangegeven:
   - Wat de fictieve grondwaardestijging a.g.v. de wijziging van de bestemming en/of de bebouwing is; deze wordt berekend door het verschil te nemen van de grondwaarde tegen actueel prijspeil van de nieuwe en van de oude situatie, uitgaande van de depreciatiefactor die onder het bovenstaande punt 5 bedoeld is;

- Wat de bijbehorende fictieve canonstijging is (te berekenen door de bovengenoemde fictieve grondwaardestijging te vermenigvuldigen met het actuele canonpercentage). Dit gaat niet altijd op, als de bestemming hetzelfde blijft en er worden geen stroken toegevoegd, is er in feite alleen sprake van een canonherziening, dus geen overdrachtsbelasting? Aan de andere kant is het niet de taak van OGA om de overdrachtsbelasting te berekenen, dit dient de notaris te doen.

Indien door toedoen van de gemeente de aanbieding niet binnen twee maanden nadat de Vervroegde Herziening 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 Vervroegde Herziening 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 Vervroegde Herziening 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 Vervroegde Herziening 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.

2.7 Voorbeeld van een berekening van de canon

Voorbeeld van een berekening van de canon:
Een erfpachter heeft een terrein in Sloterdijk in voortdurende erfpacht met de bestemming bedrijfsruimte en wil dit herontwikkelen naar een geheel nieuw complex met bedrijfsruimten, waarvan hij niet meer dan 30 % van het aantal m² BVO als kantoorruimte gaat gebruiken. 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.
De juridisch beheerder toetst of aan de criteria voor Vervroegde Herziening voldaan is. Dit is het geval wanneer:

- *De investering in de opstal groter is dan de schaduwgrondwaarde vóór de herziening;*
- *De resterende looptijd van het huidige tijdvak is korter dan 30, doch langer dan 2 jaar;*
- *Aan de overige criteria voldaan is (o.a. passend binnen het publiekrecht en geen betalingsachterstanden).*

Indien aan deze criteria voldaan is, stelt de juridisch beheerder 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 m² BVO voor bedrijfsruimte zijn genoemd. In de tabel ziet hij dat de grondprijs per m² BVO voor bedrijfsruimte in het gebied B11A € 5.1.2b *bedraagt.*
Deze grondprijs vermenigvuldigt hij met het aantal m² kavel dat de erfpachter heeft opgegeven. De erfpachter heeft opgegeven dat de totale oppervlakte van de kavel 2900 m² bedraagt. Dus vermenigvuldigt hij de grondprijs van € 5.1.2b *- met 2900 m². Dit resulteert in een grondwaarde van €* 5.1.2b
Omdat het terrein meer dan 20 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 € . De afkoopsom is aan het begin van een tijdvak gelijk aan de (gedeprecieerde) grondwaarde, dus in dit geval € 5.1.2b
Tenslotte berekent de juridisch beheerder, wat de canonstijging a.g.v. de wijziging zou zijn geweest t.b.v. de overdrachtsbelasting. Stel dat de niet-gedeprecieerde grondwaarde van de oude bestemming (tegen actueel prijspeil) € 550.000 zou zijn geweest (dus gedeprecieerd met 0,60: € 330.000), dan is de fictieve grondwaardestijging 5.1.2b Met het actuele canonpercentage van 4,45% wordt de Fictieve canonstijging t.b.v. de overdrachtsbelasting dan € 5.1.2b

Hoofdstuk 3 Opstellen en versturen aanbieding / conceptbesluit

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

3.1 Gegevens in aanbieding

Inhoud aanbieding
Op grond van het besluit Beleid inzake de Vervroegde Herziening van tijdelijke erfpachtrechten naar voortdurende (besluit van Burgemeester en Wethouders van 16 september 2008) moet in de aanbieding in ieder geval worden vermeld:

a. de ingangsdatum en de einddatum van het nieuwe tijdvak;
b. de bestemming en het toegestane gebruik van het perceel;
c. de canon, de grondwaarde en het canonpercentage die aan de berekening van de canon ten grondslag liggen;
d. de data waarop de betalingstermijnen van de canon moeten zijn voldaan;
e. de Algemene Bepalingen welke op de erfpacht van toepassing zijn en voorts de overige bijzondere bepalingen welke zijn gesteld;
f. de kadastrale aanduiding en de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
g. de termijn gedurende welke de aanbieding geldt;

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

Verdeling aktekosten
In het Besluit Vervroegde Herziening staat dat de aktekosten voor Vervroegde Herziening gedeeld worden. De kosten voor de akte en de inschrijving in het Kadaster komen op grond van het geldende beleid voor de helft voor rekening van de erfpachter en voor de helft voor rekening van de gemeente Amsterdam. De gemeentelijke bijdrage is, in principe, gemaximeerd tot € 1.000,- (inclusief BTW). Zie ook het “Beleid inzake het delen van aktekosten”’ van 29 juni 2010, met nummer BD2010-002850.

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

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. 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. En JZ.

3.2 Verwerken acceptatie

Acceptatie van de aanbieding tot Vervroegde Herziening 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, twee 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 Vervroegde Herzieningaanbieding 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 Vervroegde Herziening te accepteren, loopt het tijdelijke erfpachtrecht door tot de einddatum van het huidige tijdvak. Let in dit geval ook op het overeengekomen gebruik volgens de geldende akte.

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

Legitimatiebewijs en controle bevoegdheid
Bureau Erfpacht 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.

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, senior of beleidsmedewerker van BE 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 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 in mandaat door een functionaris van het OGA ondertekend, tenzij het een bestuurlijk gevoelig dossier van een stadsdeel betreft.

Van het ondertekende besluit gaat een **kopie** naar:
- de notaris;
- de financieel administrateur;
- 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 Vervroegde Herziening 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. Of wachten met versturen van het besluit tot de afkoopsom is voldaan? 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 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 ingangsdatum van het nieuwe tijdvak;
b. de einddatum van het nieuwe tijdvak;
c. de bestemming en het toegestane gebruik van het perceel;
d. de canon, de grondwaarde en het canonpercentage die aan de berekening van de canon ten grondslag liggen;
e. de data waarop de betalingstermijnen van de canon moeten zijn voldaan;
f. de Algemene Bepalingen welke op de erfpacht van toepassing zijn en voorts de overige bijzondere bepalingen welke zijn gesteld;
g. de kadastrale aanduiding en de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;

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.