Grond en Ontwikkeling
Erfpacht en Uitgifte

Werkinstructie 3

Conversie van erfpachtrechten (niet zijnde woco erfpachtrechten)

astgesteld door het Hoofd Erfpacht en Uitgifte

Versie 205
(aangepast aan recente beleidswijzigingen)

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE TOELICHTING 3
1.1 Inleiding 3
1.2 Definitie conversie 3
1.3 Algemeen aanbod 4
HOOFDSTUK 2 VERWERKEN AANVRAAG 5
2.1 Inleiding 5
2.2 Aanvang van de procedure 5
2.3 Advies afdeling RO van de bestuurscommissie/DRO 6
2.4 Afwijzing of goedkeuring 7
2.5 Berekening van de canon bij conversie 7
2.6 Algemene bepalingen 9
2.7 Vaststelling erfpachttijdvak 9
HOOFDSTUK 3 OPSTELLEN EN VERSTUREN AANBIEDING /BESLUIT 10
3.1 Inleiding 10
3.2 Gegevens in aanbieding 10
3.3 Verwerken acceptatie 13
HOOFDSTUK 4 VERSTUREN ONDERTEKEND BESLUIT 14
4.1 Besluitvorming 14
4.2 Verzoek akte notaris ..... Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4.3 Volmacht ..... Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
HOOFDSTUK 5 OPSTELLEN DEFINITIEVE AKTE / AFRONDING ..... *FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.*
5.1 Inleiding ..... Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
5.2 Gegevens in akte ..... Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
5.3 Registreren akte / administratieve afhandeling 15

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 voortdurend 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.

Voortdurende erfpacht betekent dat de grond voor een onbepaalde periode in erfpacht is uitgegeven. Deze periode is veelal 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 verlenging voor een andere periode is eventueel ook mogelijk (bijv. Powerzone, Daniël Goedkoopstraat 1-3, dossiernummer E 2505/1). 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 tijdelijke 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 erfpachtbeheerder moet uitvoeren bij een conversie.

1.2Definitie 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 (hierna: het Conversiebesluit). Het Conversiebesluit 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 Conversiebesluit 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 op grond van het Conversiebesluit een **algemeen aanbod** aan de erfpachters. De gemeente stuurt een kennisgeving aan de erfpachters met daarin de einddatum van het tijdelijke erfpachtrecht. De erfpachters kunnen vervolgens een verzoek indienen tot conversie van het tijdelijke erfpachtrecht naar een voortdurend erfpachtrecht. Dit betekent dat bijna **alle** erfpachters een verzoek tot conversie kunnen indienen. Hierop zijn echter twee uitzonderingen gemaakt (artikel II.a sub 1 Conversiebesluit):

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 Ruimtelijke Ordening van de bestuurscommissie of de Dienst Ruimtelijke Ordening (bij grootstedelijke rechten).

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 Conversiebesluit 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 één 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 drie mogelijkheden, op grond waarvan de procedure van conversie wordt gestart:

1. de erfpachter dient een verzoek tot conversie in bij Grond en Ontwikkeling;
2. het tijdelijk erfpachtrecht loopt binnen een periode van 2 jaar af. In dat geval informeert de erfpachtbeheerder bij de projectleider, bij de afdeling Ruimtelijke Ordening (hierna: RO) van de bestuurscommissie/DRO en de afdeling Juridische Zaken van Grond en Ontwikkeling of er sprake is van een dringend gemeentebelang dat zich tegen conversie verzet. Als dat niet het geval is, attendeert Grond en Ontwikkeling de erfpachter erop dat het erfpachtrecht eindigt en informeert de erfpachter over de mogelijkheden;
3. het tijdvak van het tijdelijke erfpachtrecht is inmiddels (een aantal jaren) afgelopen. In dat geval wordt door Grond en Ontwikkeling de erfpachter aangeboden om zijn erfpachtrecht, indien mogelijk, te converteren. Als hij daarmee niet akkoord gaat, wordt het recht opgezegd.

Ad. 1 Het verzoek tot conversie dient door de erfpachter schriftelijk ingediend te worden via het e-mail adres erfpacht@amsterdam.nl. Indien de erfpachter een verzoek tot conversie heeft gedaan, wordt er een ontvangstbevestiging aan hem toegezonden. Na het verzenden van de ontvangstbevestiging dient het dossier opgepakt te worden door een erfpachtbeheerder.. In de ontvangstbevestiging wordt meegedeeld dat er advies gevraagd zal worden aan de afdeling RO van de bestuurscommissie/de Dienst Ruimtelijke Ordening (hierna: DRO).

Wanneer het erfpachtrecht een commerciële bestemming heeft, dient duidelijk te zijn hoeveel vierkante meters (m^2) brutovloeroppervlak (hierna: BVO) gebruikt wordt als kantoorruimte. Indien de erfpachtbeheerder niet over deze gegevens beschikt, moet hij ze opvragen bij de erfpachter, voordat er advies gevraagd wordt aan de afdeling RO van de bestuurscommissie/DRO. Dit kan verzocht worden in de ontvangstbevestiging. De erfpachtbeheerder 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. Ook wanneer Grond en Ontwikkeling de erfpachter attendeert op het aflopen of verstrijken van het tijdvak van het tijdelijk erfpachtrecht, verzoekt de erfpachtbeheerder de erfpachter om bovenstaande gegevens. Ook in dit geval zal de erfpachtbeheerder namelijk advies moeten vragen bij de afdeling RO van de bestuurscommissie/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 erfpachtbeheerder over deze gegevens beschikken om advies te kunnen vragen aan de afdeling RO van de bestuurscommissie/DRO. In het bestemmingsplan staat aangegeven hoeveel procent van het aantal m² BVO ter plaatse gebruikt mag worden als kantoorruimte. De afdeling RO van de bestuurscommissie/DRO kan alleen inzake de conversie adviseren, wanneer bekend is hoeveel m² 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 erfpachtbeheerder weten wat de verhouding is tussen het aantal m² dat gebruikt wordt als bedrijfsruimte en het aantal m² dat gebruikt wordt als kantoorruimte.

Tevens is van belang voor welke andere bestemmingen het erfpachtrecht gebruikt wordt. Door middel van de opgave van de erfpachter kan op basis van de bestemmingscatalogus worden vastgesteld van welke bestemmingen sprake is. Afhankelijk van de aanwezige bestemmingen dient wellicht de Footprint-methode te worden toegepast voor het berekenen van de canon.

Wanneer er wel sprake is van een dringend gemeentebelang dat zich tegen conversie verzet, wordt in overleg met de projectleider vastgesteld of beëindiging op de expiratiedatum gewenst is of dat het recht voor een bepaalde tijd (stilzwijgend) verlengd kan worden.

2.3 Advies Afdeling RO van de bestuurscommissie/DRO

Als het verzoek tot conversie ontvangen is en de erfpachtbeheerder beschikt over alle benodigde gegevens, vraagt de erfpachtbeheerder schriftelijk advies aan de afdeling RO van de bestuurscommissie/DRO. In dit verzoek vermeldt de erfpachtbeheerder de huidige bestemming van het perceel en vraagt hij aan de afdeling RO van de bestuurscommissie/DRO of de huidige bestemming (let op: de huidige bestemming kan afwijken van de bestemming 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 gemeente 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 erfpachtbeheerder aan in het verzoek:

1. hoeveel m² BVO er in totaal is;
2. welk percentage van het aantal m² BVO gebruikt wordt voor kantoorruimte;
3. het aantal m² BVO per bestemming;
4. de bestemming volgens de notariële akte;
5. de feitelijke bestemming.

2.4 Afwijzing of goedkeuring

De afdeling RO van de bestuurscommissie/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 afdeling RO van de bestuurscommissie/DRO

Indien de afdeling RO van de bestuurscommissie/DRO een afwijzend advies heeft gegeven, schrijft de erfpachtbeheerder een afwijzingsbrief. Hierin geeft de erfpachtbeheerder 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;
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.

Ad 2. Procedure in geval van goedkeuring afdeling RO van de bestuurscommissie/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.

Niet vergeten: Juridische Zaken vragen of de conversie akkoord is!!

2.5 Berekening van de canon bij conversie

Bij conversie van een tijdelijk erfpachtrecht 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 erfpachtbeheerder zoekt in HERMES/OGAGIS/ATLAS de buurtcode met de letter aanduiding van het erfpachtrecht op. Voor het bepalen van de grondprijs kan de erfpachtbeheerder daarnaast eventueel ook nog gebruik maken van de bij de Handleiding Grondprijsbepaling behorende kaarten.

2. Vervolgens stelt hij vast welke bestemming of bestemmingenhet erfpachtrecht heeft. Indien het gaat om een commerciële bestemming, zoals bedrijfs- of kantoorruimte, bekijkt hij tevens hoeveel m² BVO gebruikt wordt voor kantoorruimte.

3. In de Handleiding Grondprijsbepaling zoekt hij de grondprijs per m² op, die hoort bij de bestemming in het desbetreffende gebied. Indien achter de betreffende bestemming 'G&O' staat vermeld, dient er een grondprijsadvies aangevraagd te worden bij één van de grondprijsadviseurs van Grond en Ontwikkeling.

4. 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 grondwaarde berekend door de grondprijs per m² te vermenigvuldigen met het aantal m² Gebruiksoppervlak (GBO).

   Bij commerciële bestemmingen wordt de grondwaarde berekend door de grondprijs per m² te vermenigvuldigen met het aantal m² BVO of het aantal m² kavel, afhankelijk van de FSI en het percentage kantoor (zie Handleiding Grondprijsbepaling).

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 "correctiekorting". Dit is een reductie op de nieuwbouwgrondprijs van maximaal 15%, afhankelijk van de ouderdom van het erfpachtrecht (zie Handleiding Grondprijsbepaling).

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 berekening dient altijd nagekeken te worden en voor akkoord ondertekend te worden door een controleur binnen een beheersteam en een medewerker van team Staf van BE.

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 Handleiding Grondprijsbepaling).
De erfpachtbeheerder 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 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 290 m² bedraagt. Dus vermenigvuldigt hij de grondprijs van € 5.1.2b - met 290 m². Dit resulteert in een grondwaarde van € 5.1.2b
Omdat het terrein meer dan 10 jaar geleden in erfpacht is uitgegeven, wordt de grondwaarde van 5.1.2b vermenigvuldigd met de correctiefactor 0,6. Dit resulteert in een gedeprecieerde grondwaarde van €
Deze grondwaarde wordt vermenigvuldigd met het op dat moment geldende canonpercentage. In dit voorbeeld nemen we een canonpercentage van 4,45%. Dit resulteert in een jaarlijks geïndexeerde canon van € 5.1.2b Voor de 10 jaar vaste canon geldt een percentage van 5,76%, de 10 jaar vaste canon wordt vastgesteld op € 5.1.2b Het canonpercentage voor 25 jaar vaste canon is 5,95%, wat leidt tot een canon van € 5.1.2b De afkoopsom is aan het begin van een tijdvak gelijk aan de (gedeprecieerde) grondwaarde, dus in dit geval € 5.1.2b

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.

3.1 Inleiding

Op het moment dat de canon bekend is kunnen de aanbieding en het bericht van acceptatie worden opgesteld.

3.2 Gegevens in aanbieding

3.2.1 Inhoud aanbieding

Op grond van artikel IIb sub 3 van het Conversiebesluit, 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

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.
Voor bedragen boven de € 1.000,- dient bij de afdeling BA een zogenaamd "verplichtingsnummer" te worden aangevraagd.

3.2.3 Overdrachtsbelasting

Eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting komt 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 bericht van acceptatie geeft een summiere omschrijving van de aanbieding. In het bericht van acceptatie 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.

Legitimatiebewijs en controle bevoegdheid van acceptant tot acceptatie aanbieding

Erfpacht en Uitgifte 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?

1. De erfpachter is een natuurlijk persoon:
   Wanneer de erfpachter een natuurlijk persoon is, moet hij/zij zelf 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 één van beiden of een derde persoon, bijv. de notaris).

2. De erfpachter is een rechtspersoon (bijvoorbeeld een besloten vennootschap, vereniging of stichting):
   In een dergelijk geval dient de erfpachtbeheerder via het Handelsregister van 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 bestuurder van de rechtspersoon is en wie de rechtspersoon dus 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 Erfpacht en Uitgifteraadplegen!

3.2.6 Conversievergoeding in geval van AB tijdelijke erfpacht 1896

Wanneer de Voorwaarden waarop gronden in erfpacht worden uitgegeven 1896 van toepassing zijn verklaard en artikel 22 van deze voorwaarden 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 voornoemd artikel. 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 voortdurend erfpachtrecht, wordt de gemeente niet gerechtigd tot de opstallen. Daarom moet de erfpachter als tegenprestatie een conversievergoeding betalen.

De erfpachtbeheerder berekent de conversievergoeding door gebruik te maken van de Excelsheet ten behoeve van berekening conversievergoeding en de bijlage conversievergoedingsfactoren.
De erfpachtbeheerder berekent de conversievergoeding als volgt:

1. op de sheet vult de erfpachtbeheerder de ingangsdatum van het tijdelijk erfpachtrecht (1) en de einddatum van het tijdelijk erfpachtrecht (2) in;
2. vervolgens vult de erfpachtbeheerder de datum van conversie (3) en de canon (4) van het tijdelijk erfpachtrecht in;
3. op grond daarvan bepaalt de erfpachtbeheerder 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 erfpachtbeheerder de canon van het tijdelijk erfpachtrecht met de conversievergoedingsfactor. Dit levert de conversievergoeding op die de erfpachter moet betalen.

Het verdient aanbeveling om bij deze conversies de financieel-economisch beleidsmedewerker te raadplegen.

<u>Voorbeeld:</u>
Een terrein is op 1 juni 1907 in tijdelijke erfpacht uitgegeven met toepasselijk verklaring van de AB 1896. Artikel 22 AB 1896 is niet uitgesloten. De canon van het tijdelijk erfpachtrecht bedraagt € 37,57. Het recht wordt geconverteerd met ingang van 1 juni 1996. De erfpachtbeheerder 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 worden. De aanbieding wordt gecontroleerd door een daartoe bevoegde erfpachtbeheerder uit een beheersteam. De aanbieding wordt geparafeerd door de erfpachtbeheerder en de nakijker. Daarna

wordt deze middels een digitale handtekening van het Hoofd Erfpacht en Uitgifte "ondertekend"

3.3 Verwerken acceptatie

Acceptatie van de aanbieding tot conversie geschiedt doordat de erfpachter zijn bericht van acceptatie ingevuld en ondertekend aan Grond en Ontwikkeling 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 erfpachtbeheerder 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 erfpachtbeheerder 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.

Hoofdstuk 4 Versturen besluit

4.1 Besluitvorming

Zodra het bericht van acceptatie binnen is, begint de fase van de besluitvorming. De erfpachtbeheerder stelt het besluit op (een zogenaamde " oplegger"). Het besluit wordt nagekeken en geparafeerd door een daartoe bevoegde erfpachtbeheerder uit een beheerteam.

4.2 Verzoek akte notaris

De erfpachtbeheerder maakt de opdrachtbrief aan de notaris (in de opdrachtbrief wordt de notaris verzocht de akte voor conversie op te stellen), de volmacht en het besluit tot conversie op briefpapier op (inclusief digitale handtekening), parafeert en geeft deze aan de controleur. Na controle kunnen de stukken worden verzonden.

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. (zie hiervoor 4.2) 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. Tegenwoordig is het niet meer nodig dat de gelden op de rekening van de gemeente staan. De erfpachter mag de betaling ook via de kwaliteitsrekening van zijn notaris laten lopen. De notaris heeft zelf de verantwoordelijkheid om te controleren of en wanneer de betalingen binnen zijn, indien de gelden rechtstreeks aan de gemeente worden overgemaakt door de erfpachter.

De controleur kijkt de opdrachtbrief, volmacht en het besluit na. Als de documenten juist zijn, dan parafeert de controleur de stukken en geeft deze terug aan de behandelaar.

4.4 Verzenden opdrachtbrief notaris, volmacht en besluit (behandelend erfpachtbeheerder)

De opdrachtbrief, volmacht en het origineel besluit worden gescand in pdf en in DOCwerker gezet. De link van het besluit wordt aan de bedrijfsadministrateur gestuurd. De opdrachtbrief, de volmacht en het besluit worden per post aan de notaris verzonden en eventueel ook in pdf per e-mail toegezonden. De opdrachtbrief, volmacht en een kopie van het besluit worden in pdf opgeslagen in het werkarchief van Docwerker.

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 erfpachtbeheerder 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

Ontvangst notariële akte (behandelend erfpachtbeheerder)
Na ontvangst van de notariële akte, slaat de erfpachtbeheerder deze op in het bedrijfsarchief van DOCwerker. De beheerder stuurt een link van het erfpachtdossier uit docwerker naar Div. Div archiveert het gehele dossier in het bedrijfsarchief. Hiermee is de conversie afgehandeld voor de juridisch erfpachtbeheerder.

De erfpachtbeheerder zet het dossier in de dossierlijst op afgehandeld/gearchiveerd.

e procedure is hiermee afgerond.

Opmerking: Erfpacht en Uitgifte is thans bezig met het opstellen van beleid inzake "conversie op termijn". Met dit beleid kan de erfpachter het tijdelijke erfpachtrecht een aantal jaren voor het einde van het erfpachtrecht converteren, met behoud van de relatief gunstige oude canon, en met de zekerheid dat het tijdelijke erfpachtrecht zal worden geconverteerd. Meer informatie is beschikbaar bij team Staf van Erfpacht en Uitgifte.