INHOUD

INLEIDING 2

DEFINITIES 3

HOOFDSTUK 1
Canonherziening einde tijdvak; algemeen 4
1.1. Waarom canonherziening? 4
1.2. Wat houdt canonherziening in? 4
1.3. De wijziging van de algemene erfpachtbepalingen 4
1.4. Verloop canonherzieningsprocedure 5

HOOFDSTUK 2
Canonherzieningsprocedures voor de verschillende Algemene Bepalingen 6
2.1. Canonherziening einde tijdvak voor de Algemene Bepalingen 1915, 1934, 1937 en 1955 6
2.2. Canonherziening einde tijdvak voor de Algemene Bepalingen 1966 10
2.3. Canonherziening einde tijdvak voor de Algemene Bepalingen 1994 15
2.4. Canonherziening einde tijdvak voor de Algemene Bepalingen 2000 19

HOOFDSTUK 3
Ingroeiregeling canonherziening einde tijdvak 23
3.1. Inleiding 23
3.2. De ingroeiregeling: wat is dat? 23
3.3. Is de ingroeiregeling automatisch van toepassing? 23

HOOFDSTUK 4
Subsidieregeling in verband met de verhoging van de erfpacht 25
4.1. Voor wie is de subsidieregeling bedoeld? 25

BIJLAGE
Bijlage 1: Belangrijke adressen 26

Inleiding

Uw erfpachtrecht zal binnenkort het einde van het lopende tijdvak bereiken. Daarna gaat een nieuw tijdvak van vijftig jaar in.

Wat betekent dit voor u?

- vanaf de aanvang van het nieuwe tijdvak worden de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 (hierna: AB 2000) van toepassing;[1]
- er zullen een nieuwe grondwaarde en een nieuwe canon voor het nieuwe tijdvak worden vastgesteld;
- vanaf de aanvang van het nieuwe tijdvak is de herziene canon aan de gemeente verschuldigd;
- en bovenstaande wijzigingen zullen in een notariële akte worden vastgelegd.

In deze brochure wordt een toelichting gegeven op de procedure 'Canonherziening einde tijdvak'. Ook wordt een vergelijking gemaakt tussen verschillende Algemene Bepalingen, zodat u kunt zien welke wijzigingen er worden doorgevoerd in de toepasselijke Algemene Bepalingen.

Wij adviseren u deze brochure goed door te lezen.

1 Vastgesteld bij besluit van de Gemeenteraad van 15 november 2000, nummer 689.

Definities

Afkoopsom:	Het door de erfpachter te betalen bedrag dat in de plaats komt van de nog niet vervallen canon(s) over het lopende tijdvak.
Algemene Bepalingen:	De algemene erfpachtvoorwaarden die op uw erfpachtrecht van toepassing zijn.
Bijzondere Bepalingen:	De bijzondere erfpachtvoorwaarden die op uw erfpachtrecht van toepassing zijn.
Bouwblok:	Een in de akte van uitgifte aangeduid gebied, gevormd door een of meer percelen.
Canon:	De jaarlijks door de erfpachter verschuldigde geldsom als tegenprestatie voor de erfpacht.
Canonherziening:	Het aanpassen van de canon aan het op dat moment geldende prijspeil.
Grondwaarde:	De door de gemeente of door deskundigen vastgestelde waarde van de onroerende zaak, de waarde van eventueel aanwezige tot de onroerende zaak behorende opstallen niet meegerekend.
Perceel:	De in erfpacht uit te geven of uitgegeven onroerende zaak.
Tijdvak:	Elke achtereenvolgende periode van vijftig of vijfenzeventig jaar waarvan de eerste periode aanvangt op de datum waarop de erfpacht ingaat.

Canonherziening einde tijdvak; algemeen

(Het onderstaande is van toepassing op alle Algemene Bepalingen)

1.1. Waarom canonherziening en wijziging Algemene Bepalingen?

De gemeente Amsterdam voert een actief grondbeleid. Door gebruik te maken van erfpacht zorgt de gemeente Amsterdam er onder meer voor dat de waardevermeerdering van de grond ten goede komt aan de gemeenschap. Op grond van de toepasselijke Algemene Bepalingen heeft de gemeente Amsterdam de bevoegdheid de canon na afloop van een tijdvak te herzien. De grondwaarde wordt hierbij aangepast aan het actuele prijspeil. Op basis van de actuele grondwaarde wordt vervolgens de nieuwe canon vastgesteld. Het gevolg hiervan is dat de stijging van de waarde van de grond niet aan een grondeigenaar maar aan de hele gemeenschap ten goede komt. Om aan de eisen van de tijd te voldoen, worden aan het einde van een tijdvak ook de Algemene Bepalingen gewijzigd.

1.2. Wat houdt canonherziening in?

De looptijd van uw voortdurende erfpachtrecht is verdeeld in administratieve tijdvakken. Aan het einde van een tijdvak wordt de grondwaarde opnieuw vastgesteld en de canon aangepast. Hoe de vaststelling van de nieuwe grondwaarde en de canon precies verloopt is afhankelijk van de Algemene Bepalingen die op uw erfpachtrecht van toepassing zijn. Ook worden in de meeste gevallen Algemene Bepalingen aan het einde van het tijdvak geactualiseerd en vervangen door de meest recente Algemene Bepalingen.

Procedure aan het einde van het tijdvak:

- nieuwe Algemene Bepalingen;
- actuele grondwaarde en nieuwe canon

1.3. De wijziging van de Algemene Bepalingen

Enkele jaren voor de afloop van het eerste tijdvak ontvangt u van de gemeente een brief over de komende wijziging van de Algemene Bepalingen; het ‘aanzeggen’ van de nieuwe Algemene Bepalingen. Voor het volgende tijdvak, dat 50 jaar duurt, worden de oude Algemene Bepalingen vervangen door de meest recente Algemene Bepalingen, de Algemene Bepalingen 2000. Indien op uw erfpachtrecht de Algemene Bepalingen 2000 al van toepassing zijn, blijven de Algemene Bepalingen voor het komende tijdvak ongewijzigd.

1.4. Verloop canonherzieningsprocedure

Hoe de canonherzieningsprocedure precies verloopt, is afhankelijk van de Algemene Bepalingen die op dit moment op uw erfpachtrecht van toepassing zijn. Deze verschillende canonherzieningprocedures worden hierna in hoofdstuk 2 nader toegelicht.

Indien op uw erfpachtrecht de Algemene Bepalingen 1915, 1934, 1937 of 1955 van toepassing zijn, is de canonherzieningsprocedure zoals beschreven in hoofdstuk 2.1 voor u van belang. De canonherzieningsprocedure voor de Algemene Bepalingen 1966 wordt beschreven in hoofdstuk 2.2. De canonherzieningsprocedure voor de Algemene Bepalingen 1994 en 2000 worden beschreven in respectievelijk hoofdstuk 2.3 en 2.4.

Canonherzieningsprocedures voor de verschillende Algemene Bepalingen

2.1. Canonherziening einde tijdvak voor de Algemene Bepalingen 1915, 1934, 1937 en 1955

Het onderstaande is alleen van toepassing als op uw erfpachtrecht op dit moment de Algemene Bepalingen 1915, 1934, 1937 of 1955 van toepassing zijn. Zijn op uw erfpachtrecht op dit moment de Algemene Bepalingen 1966, 1994 of 2000 van toepassing dan wordt de canonherzieningsprocedure beschreven in respectievelijk hoofdstuk 2.2, 2.3 of 2.4.

Einde van het tijdvak

Indien op uw erfpachtrecht de Algemene Bepalingen 1915, 1934, 1937 of 1955 van toepassing zijn dan eindigt het eerste tijdvak 75 jaar na de datum waarop het erfpachtrecht is gevestigd. Deze vestigingsdatum is altijd in de notariële akte van vestiging vermeld.

Aanzegging nieuwe Algemene Bepalingen

Vier jaar voor de afloop van het eerste tijdvak van 75 jaar ontvangt u van de gemeente een brief over de komende wijziging van de Algemene Bepalingen. Dit wordt ook wel het 'aanzeggen' van de nieuwe Algemene Bepalingen genoemd. Voor het volgende tijdvak, dat 50 jaar duurt, worden de oude Algemene Bepalingen vervangen door de Algemene Bepalingen 2000.

Als de gemeente de nieuwe Algemene Bepalingen niet of niet op tijd aan u aanzegt, dan blijven in beginsel de oude Algemene Bepalingen ook voor het volgende erfpachttijdvak van toepassing. Het staat u en de gemeente in dat geval uiteraard vrij toch overeen te komen dat de nieuwe Algemene Bepalingen zullen gelden in het nieuwe tijdvak. De gemeente geeft u in dit geval de keuze tussen de oude en de nieuwe Algemene Bepalingen.

Verschillen tussen oude en nieuwe Algemene Bepalingen

Het belangrijkste verschil tussen de oude Algemene Bepalingen en de Algemene Bepalingen 2000 is de jaarlijkse aanpassing van de canon aan het algemeen prijspeil, de zogenaamde 'canonindexering'.

Enkele verschillen tussen de oude Algemene Bepalingen en de Algemene Bepalingen 2000:

De oude Algemene Bepalingen kennen:

- een gelijkblijvende, vaste canon; en
- de Algemene Bepalingen 1915 en 1934 kennen geen afkoopmogelijkheid.

De Algemene Bepalingen 2000 kennen:

- een jaarlijkse canonindexering;
- de mogelijkheid van een vaste canon voor 10 jaar, die na verloop van telkens 10 jaar, tot het einde van het tijdvak, opnieuw wordt vastgesteld;
- de mogelijkheid van een vaste canon voor 25 jaar, die na verloop van telkens 25 jaar, tot het einde van het tijdvak, opnieuw wordt vastgesteld; en
- de mogelijkheid om de canon af te kopen.

Opzegging van de erfpacht

U heeft de mogelijkheid, binnen een jaar na ontvangst van de aanzegging van de wijziging van de Algemene Bepalingen, het recht van erfpacht op te zeggen. U krijgt dan 80% van de waarde van de opstal vergoed.

De herziening van de canon

Herziening van de canon betekent dat de hoogte van de canon wordt aangepast aan het actuele prijspeil. De nieuwe canon wordt op basis van de actuele waarde van de grond vastgesteld. Uiterlijk één jaar voor het einde van het tijdvak hoort u wat de nieuwe canon voor het komende tijdvak zal zijn. De nieuwe canon treedt in werking bij de aanvang van de volgende erfpachttermijn.

Herziening per bouwblok

De wijziging van de Algemene Bepalingen wordt per bouwblok vastgesteld.
Een bouwblok is een gebied dat in de akte van uitgifte in erfpacht als zodanig is aangeduid. Voor alle erfpachtrechten in zo'n bouwblok is de einddatum van het eerste tijdvak gelijk. Het tijdstip waarop het eerste terrein in dat bouwblok in voortdurende erfpacht is uitgegeven, is het moment waarop het eerste tijdvak begint te lopen. Deze datum staat altijd in de akte van uitgifte vermeld. Aan het einde van het tijdvak worden dus de Algemene Bepalingen en de canon herzien. Op deze manier vindt de herziening van alle erfpachtrechten binnen het bouwblok op hetzelfde moment plaats, wat natuurlijk, naast redenen van doelmatigheid, de gelijkheid tussen erfpachters ten goede komt.

Bestemming van het erfpachtrecht

Voorafgaand aan de canonherziening stelt de gemeente het (feitelijk) gebruik van het perceel vast, voor zover dat van buitenaf waarneembaar is. Als het feitelijk gebruik niet overeenstemt met de volgens het erfpachtcontract toegestane bestemming van het erfpachtrecht, zal de gemeente contact met u opnemen. Indien u het afwijkende gebruik wenst voort te zetten, dient de bestemming van het erfpachtrecht daarop zo snel mogelijk aangepast te worden, mits dat wordt toegestaan. De bestemmingswijziging dient bovendien in een notariële akte vastgelegd te worden. Een bestemmingswijziging zal in geen geval worden toegestaan als het afwijkende gebruik in strijd is met het geldende bestemmingsplan.

De deskundigen

Voor het bereiken van een onpartijdige vaststelling van de actuele grondwaarde en de nieuwe canon, is in de Algemene Bepalingen 1915, 1934, 1937 en 1955 gekozen voor de inschakeling van drie deskundigen. Een van de deskundigen wordt aangewezen door de gemeente en een door de erfpachters uit het betreffende bouwblok. Indien een meerderheid van de erfpachters uit het bouwblok kiest voor dezelfde deskundige, dan wordt deze als benoemd beschouwd. De twee gekozen deskundigen wijzen vervolgens samen een derde deskundige aan. In de praktijk zijn deze deskundigen meestal Amsterdamse makelaars in onroerende goederen.

Ongeveer twee jaar voor het begin van de volgende erfpachttermijn krijgt u van de gemeente een brief waarin nogmaals de komende canonherziening wordt aangekondigd. In die brief wordt u gevraagd om een deskundige aan te wijzen.
De erfpachters van in een bouwblok gelegen terreinen, waarvan de canon wordt herzien, worden opgeroepen om schriftelijk kenbaar te maken wie namens hen als deskundige wordt aangewezen. De deskundige die door meer dan 50% van de erfpachters binnen zes weken schriftelijk is aangewezen, wordt als benoemd beschouwd. Hierna benoemen de gemeentedeskundige en de erfpachterdeskundige samen een derde deskundige. Indien niet door meer dan 50% van de erfpachters tijdig een zelfde deskundige is aangewezen, volgt een rappelbrief. Mocht ook hieruit geen 50% meerderheid voortkomen dan wordt de meest gekozen deskundige, met een minimum van 25% van de stemmen, aangewezen. Indien dit minimum niet gehaald wordt, zal de rechter namens de erfpachters een deskundige aanwijzen.

De taxatie

De deskundigen stellen de actuele grondwaarde en het canonpercentage van het erfpachtperceel vast. Het nieuwe canonbedrag is altijd een percentage van de getaxeerde grondwaarde. Bij de taxatie wordt rekening gehouden met de bestemming van het perceel en de gemiddelde staat van onderhoud. Dit om te voorkomen dat een erfpachter die zijn pand goed onderhoudt een hogere canon zou moeten betalen dan een erfpachter die zijn pand minder goed onderhoudt. De resultaten van de taxatie gelden als bindend advies, zowel voor de gemeente als voor de erfpachter.

Nadat de taxatie heeft plaatsgevonden, krijgt u zo spoedig mogelijk bericht over de hoogte van de nieuwe canon. De kosten die zijn verbonden aan de taxatie komen voor de helft voor rekening van de gemeente en voor de helft voor rekening van de erfpachter.

Keuze betalingsmogelijkheid canon

De Algemene Bepalingen 2000 bieden erfpachters de volgende vier wijzen van betaling van de canon:

- betaling van een jaarlijks geïndexeerde canon, die elk jaar wordt aangepast aan de inflatie, verlaagd met 1% per jaar[2];
- betaling van een 10 jaar vaste canon die gedurende het gehele tijdvak steeds na verloop van 10 jaar opnieuw wordt vastgesteld. Iedere 10 jaar wordt de canon aangepast door de grondwaarde bij aanvang van het tijdvak te vermenigvuldigen met het op dat moment geldende canonpercentage;
- betaling van een 25 jaar vaste canon die na verloop van 25 jaar opnieuw wordt vastgesteld. Na 25 jaar wordt de canon aangepast door de op dat moment geldende schaduwgrondwaarde[3] te vermenigvuldigen met het op dat moment geldende canonpercentage;
- afkoop van de canon voor het gehele tijdvak van 50 jaar. De afkoopsom is gelijk aan de grondwaarde die wordt vastgesteld door de gemeente of de drie deskundigen.

2 Een voorbeeld: als de inflatie (de stijging van het prijspeil conform de consumentenprijsindex van het CBS) in een jaar 2,5% bedraagt, wordt de canon met 1,5% verhoogd (= 2,5% minus 1%).

3 De schaduwgrondwaarde is de grondwaarde bij het begin van het tijdvak, vermeerderd met de inflatie min 1% voor ieder jaar sinds de ingang van het tijdvak.

U kunt alleen bij aanvang van het nieuwe tijdvak kiezen voor één van deze betalingsmogelijkheden. Daarna is verandering van de overeengekomen betalingswijze niet meer mogelijk. Wel kunt u altijd kiezen voor afkoop van de canon voor het resterende deel van het tijdvak.

Vastlegging nieuwe Algemene Bepalingen en canon door de notaris
De meest recente Algemene Bepalingen en de nieuwe canon (inclusief de gekozen betalingswijze) worden in een notariële akte vastgelegd. De notaris roept u persoonlijk op voor het verlijden van de akte. Daarna zorgt de notaris voor inschrijving van de akte in de openbare registers (het Kadaster). De kosten van het opmaken van de notariële akte komen voor de helft voor rekening van de gemeente en voor de helft voor rekening van de erfpachter, waarbij de gemeentelijke bijdrage wordt gemaximeerd tot € 1.000,00 (inclusief BTW)[4].

2.2. Canonherziening einde tijdvak voor de Algemene Bepalingen 1966

Het onderstaande is alleen van toepassing als op uw erfpachtrecht op dit moment de Algemene Bepalingen 1966 van toepassing zijn. Zijn op uw erfpachtrecht op dit moment de Algemene Bepalingen 1994 of 2000 van toepassing dan wordt de canonherzieningsprocedure beschreven in respectievelijk hoofdstuk 2.3 of 2.4.

Einde van het tijdvak
Indien op uw erfpachtrecht de Algemene Bepalingen 1966 van toepassing zijn dan eindigt het eerste tijdvak 50 jaar na de datum waarop het erfpachtrecht is gevestigd. Deze vestigingsdatum is altijd in de notariële akte van vestiging vermeld.

4 Beleid inzake het delen van aktekosten van 29 juni 2010, met nummer BD2010-002850.

Aanzegging nieuwe Algemene Bepalingen

Vier jaar voor de afloop van het eerste tijdvak van 50 jaar ontvangt u van de gemeente een brief over de komende wijziging van de Algemene Bepalingen. Dit wordt ook wel het 'aanzeggen' van de nieuwe Algemene Bepalingen genoemd. Voor het volgende tijdvak, dat 50 jaar duurt, worden Algemene Bepalingen 1966 vervangen door die van 2000.

Als de gemeente de nieuwe Algemene Bepalingen niet of niet op tijd aan u aanzegt, dan blijven de oude Algemene Bepalingen in beginsel ook voor het volgende erfpachttijdvak van toepassing. Het staat u en de gemeente in dat geval uiteraard vrij toch overeen te komen dat de nieuwe Algemene Bepalingen zullen gelden in het nieuwe tijdvak. De gemeente geeft u in dit geval de keuze tussen de oude en de nieuwe Algemene Bepalingen.

Verschillen tussen oude en nieuwe Algemene Bepalingen

Het belangrijkste verschil tussen de Algemene Bepalingen 1966 en de Algemene Bepalingen 2000 is de jaarlijkse aanpassing van de canon aan het algemeen prijspeil, de zogenaamde 'canonindexering'.

Enkele verschillen tussen de Algemene Bepalingen 1966 en de Algemene Bepalingen 2000:

De Algemene Bepalingen 1966 kennen:

- een vijfjaarlijks geïndexeerde canon;
- de mogelijkheid om de vijfjaarlijks geïndexeerde canon tegen betaling van een toeslag uit te sluiten.

De Algemene Bepalingen 2000 kennen:

- een jaarlijkse canonindexering;
- de mogelijkheid van een vaste canon voor 10 jaar, die na verloop van telkens 10 jaar, tot het einde van het tijdvak, opnieuw wordt vastgesteld;
- de mogelijkheid van een vaste canon voor 25 jaar, die na verloop van telkens 25 jaar, tot het einde van het tijdvak, opnieuw wordt vastgesteld;
- de mogelijkheid om de canon af te kopen.

Opzegging van de erfpacht

U heeft de mogelijkheid, binnen een jaar na ontvangst van de aanzegging van de wijziging van de Algemene Bepalingen, het recht van erfpacht op te zeggen. U krijgt dan de waarde van de opstal vergoed.

De herziening van de canon

Herziening van de canon betekent dat de hoogte van de canon wordt aangepast aan het actuele prijspeil. De nieuwe canon wordt op basis van de actuele waarde van de grond vastgesteld. Uiterlijk één jaar voor het einde van het tijdvak hoort u wat de nieuwe canon voor het komende tijdvak zal zijn. De nieuwe canon treedt in werking bij de aanvang van de volgende erfpachttermijn.

Herziening per bouwblok

De wijziging van de Algemene Bepalingen wordt per bouwblok vastgesteld.
Een bouwblok is een gebied dat in de akte van uitgifte in erfpacht als zodanig is aangeduid. Voor alle erfpachtrechten in zo'n bouwblok is de einddatum van het eerste tijdvak gelijk. Het tijdstip waarop het eerste terrein in dat bouwblok in voortdurende erfpacht is uitgegeven, is het moment waarop het eerste tijdvak begint te lopen. Deze datum staat altijd in de akte van uitgifte vermeld. Aan het einde van het tijdvak worden de Algemene Bepalingen en de canon herzien. Op deze manier vindt de herziening van alle erfpachtrechten binnen het bouwblok op hetzelfde moment plaats, wat natuurlijk, naast redenen van doelmatigheid, de gelijkheid tussen erfpachters ten goede komt.

Bestemming van het erfpachtrecht

Voorafgaand aan de canonherziening stelt de gemeente het (feitelijk) gebruik van het perceel vast, voor zover dat van buitenaf waarneembaar is. Als het feitelijk gebruik niet overeenstemt met de volgens het erfpachtcontract toegestane bestemming van het erfpachtrecht, zal de gemeente contact met u opnemen. Indien u het afwijkende gebruik wenst voort te zetten, dient de bestemming
van het erfpachtrecht daarop aangepast te worden, mits dat wordt toegestaan. De bestemmingswijziging dient bovendien in een notariële akte vastgelegd te worden. Een bestemmingswijziging zal in geen geval worden toegestaan als het afwijkende gebruik in strijd is met het geldende bestemmingsplan.

Gemeentelijke aanbieding nieuwe grondwaarde en canon
Indien de Algemene Bepalingen 1966 op uw erfpachtrecht van toepassing zijn krijgt u twee jaar voor het einde van het tijdvak een aanbieding van de gemeente voor een nieuwe grondwaarde en canon. Indien u deze aanbieding accepteert staan daarmee de grondwaarde en canon voor het nieuwe tijdvak vast. U bent niet verplicht om deze gemeentelijke aanbieding te accepteren.

De deskundigen
Indien u de gemeentelijke aanbieding niet accepteert, of als u niet reageert op de aanbieding, worden de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon vastgesteld door drie onafhankelijke deskundigen. Een van de deskundigen wordt aangewezen door de gemeente en een door de erfpachters uit het betreffende bouwblok. Indien een meerderheid van de erfpachters uit het bouwblok kiest voor dezelfde deskundige, dan wordt deze als benoemd beschouwd. Deze twee wijzen samen een derde deskundige aan. In de praktijk zijn deze deskundigen meestal Amsterdamse makelaars in onroerende goederen.

De erfpachters van in een bouwblok gelegen terreinen, waarvan de canon wordt herzien, worden opgeroepen om schriftelijk kenbaar te maken wie namens hen als deskundige wordt aangewezen. De deskundige die door meer dan 50% van de erfpachters binnen zes weken schriftelijk is aangewezen, wordt als benoemd beschouwd. Hierna benoemen de gemeentedeskundige en de erfpachterdeskundig samen een derde deskundige.
Indien niet door meer dan 50% van de erfpachters tijdig een zelfde deskundige is aangewezen, volgt een rappelbrief. Mocht ook hieruit geen 50% meerderheid voortkomen dan wordt de meest gekozen deskundige, met een minimum van 25% van de stemmen, aangewezen. Indien dit minimum niet gehaald wordt, zal de rechter namens de erfpachters een deskundige aanwijzen.

De taxatie

De deskundigen stellen de actuele grondwaarde en het canonpercentage van het erfpachtperceel vast. Het nieuwe canonbedrag is altijd een percentage van de getaxeerde grondwaarde. Bij de taxatie wordt onder andere rekening gehouden met de bestemming van het perceel. De resultaten van de taxatie gelden als bindend advies, zowel voor de gemeente als voor de erfpachter.

Nadat de taxatie heeft plaatsgevonden, krijgt u zo spoedig mogelijk bericht van de gemeente over de hoogte van de nieuwe canon. De kosten die zijn verbonden aan de taxatie komen voor de helft voor rekening van de gemeente en voor de helft voor rekening van de erfpachter.

Keuze betalingsmogelijkheid canon

De Algemene Bepalingen 2000 bieden erfpachters de volgende vier wijzen van betaling van de canon:

- betaling van een jaarlijks geïndexeerde canon, die elk jaar wordt aangepast aan de inflatie, verlaagd met 1% per jaar[5];
- betaling van een 10 jaar vaste canon die gedurende het gehele tijdvak steeds na verloop van 10 jaar opnieuw wordt vastgesteld. Iedere 10 jaar wordt de canon aangepast door de grondwaarde bij aanvang van het tijdvak te vermenigvuldigen met het op dat moment geldende canonpercentage;
- betaling van een 25 jaar vaste canon die na verloop van 25 jaar opnieuw wordt vastgesteld. Na 25 jaar wordt de canon aangepast door de op dat moment geldende schaduwgrondwaarde[6] te vermenigvuldigen met het op dat moment geldende canonpercentage;
- afkoop van de canon voor het gehele tijdvak van 50 jaar. De afkoopsom is gelijk aan de grondwaarde die wordt vastgesteld door de gemeente of de drie deskundigen.

5 Een voorbeeld: als de inflatie (de stijging van het prijspeil conform de consumentenprijsindex van het CBS) in een jaar 2,5% bedraagt, wordt de canon met 1,5% verhoogd (= 2,5% minus 1%).

6 De schaduwgrondwaarde is de grondwaarde bij het begin van het tijdvak, vermeerderd met de inflatie min 1% voor ieder jaar sinds de ingang van het tijdvak.

U kunt alleen bij aanvang van het nieuwe tijdvak kiezen voor één van deze betalingsmogelijkheden. Daarna is verandering van de overeengekomen betalingswijze niet meer mogelijk. Wel kunt u altijd kiezen voor afkoop van de canon voor het resterende deel van het tijdvak.

Vastlegging nieuwe Algemene Bepalingen en canon door de notaris
De meest recente Algemene Bepalingen en de nieuwe canon (inclusief de gekozen betalingswijze) worden in een notariële akte vastgelegd. De notaris roept de erfpachter persoonlijk op voor het verlijden van de akte. Daarna zorgt de notaris voor inschrijving van de akte in de openbare registers (het Kadaster). De kosten van het opmaken van de notariële akte komen voor de helft voor rekening van de gemeente en voor de helft voor rekening van de erfpachter, waarbij de gemeentelijke bijdrage wordt gemaximeerd tot € 1.000,00 (inclusief BTW)[7].

2.3. Canonherziening einde tijdvak voor de Algemene Bepalingen 1994

Het onderstaande is alleen van toepassing als op uw erfpachtrecht op dit moment de Algemene Bepalingen 1994 van toepassing zijn. Zijn op uw erfpachtrecht op dit moment de Algemene Bepalingen 2000 van toepassing dan wordt de canonherzieningsprocedure beschreven in respectievelijk hoofdstuk 2.4.

Einde van het tijdvak
Indien op uw erfpachtrecht de Algemene Bepalingen 1994 van toepassing zijn dan eindigt het eerste tijdvak 50 jaar na de datum waarop het erfpachtrecht is gevestigd. Deze vestigingsdatum is altijd in de notariële akte van vestiging vermeld.

Aanzegging nieuwe Algemene Bepalingen
Drie jaar voor de afloop van het eerste tijdvak van 50 jaar ontvangt u van de gemeente een brief over de komende wijziging van de Algemene Bepalingen. Dit wordt ook wel het 'aanzeggen' van de nieuwe Algemene Bepalingen genoemd. Voor het volgende tijdvak, dat 50 jaar duurt, worden Algemene Bepalingen 1994 vervangen door die van 2000.

In het geval dat de Algemene Bepalingen te laat worden aangezegd behoudt de gemeente het recht om de Algemene Bepalingen van toepassing te mogen verklaren. De consequentie van een te late aanzegging is in dit geval dat de ingangsdatum van het nieuwe tijdvak opschuift met het aantal dagen dat de aanzegging te laat is verstuurd.

7 Beleid inzake het delen van aktekosten van 29 juni 2010, met nummer BD2010-002850.

Verlenging tijdvak

Indien op uw erfpachtrecht de Algemene Bepalingen 1994 van toepassing zijn, heeft u de mogelijkheid om het lopende tijdvak eenmalig te verlengen met maximaal 50 jaar. Hiervoor geldt echter als voorwaarde dat de canon van zowel het 'verlengde' tijdvak als eventueel het lopende tijdvak door u wordt afgekocht. Alléén de Algemene Bepalingen 1994 bieden u deze mogelijkheid. Indien u voor afloop van het huidige tijdvak gebruik wilt maken van de mogelijkheid tot verlenging van uw tijdvak, dan wel informatie wilt ontvangen, kunt u contact opnemen met de gemeente Amsterdam (afdeling Erfpacht en Uitgifte). De contactgegevens van afdeling Erfpacht en Uitgifte zijn in bijlage 1 van deze brochure opgenomen.

Verschillen tussen oude en nieuwe Algemene Bepalingen

Het belangrijkste verschil tussen de Algemene Bepalingen 1994 en de Algemene Bepalingen 2000 is de jaarlijkse aanpassing van de canon aan het algemeen prijspeil, de zogenaamde 'canonindexering'.

Enkele verschillen tussen de Algemene Bepalingen 1994 en de Algemene Bepalingen 2000:

De Algemene Bepalingen 1994 kennen:

- een vijfjaarlijks geïndexeerde canon;
- de mogelijkheid om de vijfjaarlijks geïndexeerde canon tegen betaling van een toeslag uit te sluiten; en
- de mogelijkheid om het lopende canontijdvak met maximaal 50 jaar te verlengen.

De Algemene Bepalingen 2000 kennen:

- een jaarlijkse canonindexering;
- de mogelijkheid van een vaste canon voor 10 jaar, die na verloop van telkens 10 jaar, tot het einde van het tijdvak, opnieuw wordt vastgesteld;
- de mogelijkheid van een vaste canon voor 25 jaar, die na verloop van telkens 25 jaar, tot het einde van het tijdvak, opnieuw wordt vastgesteld;
- de mogelijkheid om de canon af te kopen; en
- geen mogelijkheid om het lopende canontijdvak met 50 jaar te verlengen.

Opzegging van de erfpacht

U heeft de mogelijkheid, binnen een jaar na ontvangst van de aanzegging van de wijziging van de Algemene Bepalingen, het recht van erfpacht op te zeggen. U krijgt dan de waarde van de opstal vergoed.

De herziening van de canon

Herziening van de canon betekent dat de hoogte van de canon wordt aangepast aan het actuele prijspeil. De nieuwe canon wordt op basis van de actuele waarde van de grond vastgesteld. Uiterlijk één jaar voor het einde van het tijd- vak hoort u wat de nieuwe canon voor het komende tijdvak zal zijn. De nieuwe canon treedt in werking bij de aanvang van de volgende erfpachttermijn.

Bestemming van het erfpachtrecht

Voorafgaand aan de canonherziening stelt de gemeente het (feitelijk) gebruik van het perceel vast, voor zover dat van buitenaf waarneembaar is. Als het feitelijk gebruik niet overeenstemt met de volgens het erfpachtcontract toegestane bestemming van het erfpachtrecht, zal de gemeente contact met u opnemen. Indien u het afwijkende gebruik wenst voort te zetten, dient de bestemming
van het erfpachtrecht daarop aangepast te worden, mits dat wordt toegestaan. De bestemmingswijziging dient bovendien in een notariële akte vastgelegd te worden. Een bestemmingswijziging zal in geen geval worden toegestaan als het afwijkende gebruik in strijd is met het geldende bestemmingsplan.

Gemeentelijke aanbieding nieuwe grondwaarde en canon

Indien de Algemene Bepalingen 1994 van toepassing krijgt u drie jaar voor het einde van het tijdvak een aanbieding van de gemeente voor een nieuwe grondwaarde en canon. Indien u deze aanbieding accepteert staan daarmee de grondwaarde en canon voor het nieuwe tijdvak vast. U bent niet verplicht om de gemeentelijke aanbieding te accepteren. In het geval u de aanbieding niet wil accepteren is het van belang dat u de gemeente hiervan tijdig, te weten drie maanden na ontvangst van de aanbieding, schriftelijk van in kennis stelt. Indien u niet binnen drie maanden aangeeft dat u de aanbieding niet accepteert wordt de aanbieding definitief en gelden voor het nieuwe tijdvak de door de gemeente aangeboden grondwaarde en canon.

De deskundigen

Indien u de gemeentelijke aanbieding niet accepteert worden de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon vastgesteld door drie onafhankelijke deskundigen. Een van de deskundigen wordt aangewezen door de gemeente en een door de erfpachter. Deze twee wijzen samen een derde deskundige aan. In de praktijk zijn deze deskundigen meestal Amsterdamse makelaars in onroerende goederen.

De taxatie

De deskundigen stellen de actuele grondwaarde en het canonpercentage van het erfpachtperceel vast. Het nieuwe canonbedrag is altijd een percentage van de getaxeerde grondwaarde. Bij de taxatie wordt rekening gehouden met de bestemming. De resultaten van de taxatie gelden als bindend advies, zowel voor de gemeente als voor de erfpachter.

Nadat de taxatie heeft plaatsgevonden, krijgt u zo spoedig mogelijk bericht van de gemeente over de hoogte van de nieuwe canon. De kosten die zijn verbonden aan de taxatie komen voor de helft voor rekening van de gemeente en voor de helft voor rekening van de erfpachter.

Keuze betalingsmogelijkheid canon

De Algemene Bepalingen 2000 bieden erfpachters de volgende vier wijzen van betaling van de canon:

- betaling van een jaarlijks geïndexeerde canon, die elk jaar wordt aangepast aan de inflatie, verlaagd met 1% per jaar[8];
- betaling van een 10 jaar vaste canon die gedurende het gehele tijdvak steeds na verloop van 10 jaar opnieuw wordt vastgesteld. Iedere 10 jaar wordt de canon aangepast door de grondwaarde bij aanvang van het tijdvak te vermenigvuldigen met het op dat moment geldende canonpercentage;
- betaling van een 25 jaar vaste canon die na verloop van 25 jaar opnieuw wordt vastgesteld. Na 25 jaar wordt de canon aangepast door de op dat moment geldende schaduwgrondwaarde[9] te vermenigvuldigen met het op dat moment geldende canonpercentage;
- afkoop van de canon voor het gehele tijdvak van 50 jaar. De afkoopsom is gelijk aan de grondwaarde die wordt vastgesteld door de gemeente of de drie deskundigen.

8 Een voorbeeld: als de inflatie (de stijging van het prijspeil conform de consumentenprijsindex van het CBS) in een jaar 2,5% bedraagt, wordt de canon met 1,5% verhoogd (= 2,5% minus 1%).

9 De schaduwgrondwaarde is de grondwaarde bij het begin van het tijdvak, vermeerderd met de inflatie min 1% voor ieder jaar sinds de ingang van het tijdvak.

U kunt alleen bij aanvang van het nieuwe tijdvak kiezen voor één van deze betalingsmogelijkheden. Daarna is verandering van de overeengekomen betalingswijze niet meer mogelijk. Wel kunt u altijd kiezen voor afkoop van de canon voor het resterende deel van het tijdvak.

Vastlegging nieuwe Algemene Bepalingen en canon door de notaris

De meest recente Algemene Bepalingen en de nieuwe canon (inclusief de gekozen betalingswijze) worden in een notariële akte vastgelegd. De notaris roept u persoonlijk op voor het verlijden van de akte. Daarna zorgt de notaris voor inschrijving van de akte in de openbare registers (het Kadaster). De kosten van het opmaken van de notariële akte komen voor de helft voor rekening van de gemeente en voor de helft voor rekening van de erfpachter, waarbij de gemeentelijke bijdrage wordt gemaximeerd tot € 1.000,00 (inclusief BTW)[10].

2.4. Canonherziening einde tijdvak voor de Algemene Bepalingen 2000

Het onderstaande is alleen van toepassing als op uw erfpachtrecht op dit moment de Algemene Bepalingen 2000 van toepassing zijn.

Einde van het tijdvak

Indien op uw erfpachtrecht de Algemene Bepalingen 2000 van toepassing zijn dan eindigt het eerste tijdvak 50 jaar na de datum waarop het erfpachtrecht is gevestigd. Deze vestigingsdatum is altijd in de notariële akte van vestiging vermeld.

Geen nieuwe Algemene Bepalingen

Indien op een erfpachtrecht de Algemene Bepalingen 2000 van toepassing zijn dan blijven deze voor het komende tijdvak ongewijzigd.

Opzegging van de erfpacht

U heeft de mogelijkheid, binnen een jaar na ontvangst van de aanzegging van de wijziging van de Algemene Bepalingen, het recht van erfpacht op te zeggen. U krijgt dan de waarde van de opstal vergoed.

De herziening van de canon

Herziening van de canon betekent dat de hoogte van de canon wordt aangepast aan het actuele prijspeil. De nieuwe canon wordt op basis van de actuele waarde van de grond vastgesteld. Uiterlijk één jaar voor het einde van het tijd vak hoort u wat de nieuwe canon voor het komende tijdvak zal zijn. De nieuwe canon treedt in werking bij de aanvang van de volgende erfpachttermijn.

10 Beleid inzake het delen van aktekosten van 29 juni 2010, met nummer BD2010-002850.

Bestemming van het erfpachtrecht

Voorafgaand aan de canonherziening stelt de gemeente het (feitelijk) gebruik van het perceel vast, voor zover dat van buitenaf waarneembaar is. Als het feitelijk gebruik niet overeenstemt met de volgens het erfpachtcontract toegestane bestemming van het erfpachtrecht, zal de gemeente contact met u opnemen. Indien u het afwijkende gebruik wenst voort te zetten, dient de bestemming
van het erfpachtrecht daarop aangepast te worden, mits dat wordt toegestaan. De bestemmingswijziging dient bovendien in een notariële akte vastgelegd te worden. Een bestemmingswijziging zal in geen geval worden toegestaan als het afwijkende gebruik in strijd is met het geldende bestemmingsplan.

Gemeentelijke aanbieding nieuwe grondwaarde en canon

Indien de Algemene Bepalingen 2000 van toepassing krijgt u drie jaar voor het einde van het tijdvak een aanbieding van de gemeente voor een nieuwe grondwaarde en canon. Indien u deze aanbieding accepteert staan daarmee de grondwaarde en canon voor het nieuwe tijdvak vast. U bent niet verplicht om de gemeentelijke aanbieding te accepteren. In het geval u de aanbieding niet wil accepteren is het van belang dat u de gemeente hiervan tijdig, te weten drie maanden na ontvangst van de aanbieding, schriftelijk van in kennis stelt. Indien u niet tijdig aangeeft dat u de aanbieding niet accepteert wordt de aanbieding definitief en gelden voor het nieuwe tijdvak de door de gemeente a angeboden grondwaarde en canon.

De deskundigen

Indien u de gemeentelijke aanbieding niet accepteert worden de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon vastgesteld door drie onafhankelijke deskundigen. Een van de deskundigen wordt aangewezen door de gemeente en een door de erfpachter. Deze twee wijzen samen een derde deskundige aan. In de praktijk zijn deze deskundigen meestal makelaars in onroerende goederen.

De taxatie

De deskundigen stellen de actuele grondwaarde en het canonpercentage van het erfpachtperceel vast. Het nieuwe canonbedrag is altijd een percentage van de getaxeerde grondwaarde. Bij de taxatie wordt rekening gehouden met de bestemming van het perceel en de gemiddelde staat van onderhoud. Dit om te voorkomen dat een erfpachter die zijn pand goed onderhoudt een hogere canon zou moeten betalen dan een erfpachter die zijn pand minder goed onderhoudt. De resultaten van de taxatie gelden als bindend advies, zowel voor de gemeente als voor de erfpachter.

Nadat de taxatie heeft plaatsgevonden, krijgt de erfpachter zo spoedig mogelijk bericht van de gemeente over de hoogte van de nieuwe canon. De kosten die zijn verbonden aan de taxatie, komen voor de helft voor rekening van de gemeente en voor de helft voor rekening van de erfpachter.

Keuze betalingsmogelijkheid canon

De Algemene Bepalingen 2000 bieden erfpachters de volgende vier wijzen van betaling van de canon:

- betaling van een jaarlijks geïndexeerde canon, die elk jaar wordt aangepast aan de inflatie, verlaagd met 1% per jaar[11];
- betaling van een 10 jaar vaste canon die gedurende het gehele tijdvak steeds na verloop van 10 jaar opnieuw wordt vastgesteld. Iedere 10 jaar wordt de canon aangepast door de grondwaarde bij aanvang van het tijdvak te vermenigvuldigen met het op dat moment geldende canonpercentage;
- betaling van een 25 jaar vaste canon die na verloop van 25 jaar opnieuw wordt vastgesteld. Na 25 jaar wordt de canon aangepast door de op dat moment geldende schaduwgrondwaarde[12] te vermenigvuldigen met het op dat moment geldende canonpercentage; en
- afkoop van de canon voor het gehele tijdvak van 50 jaar. De afkoopsom is gelijk aan de grondwaarde die wordt vastgesteld door de gemeente of de drie deskundigen.

11 Een voorbeeld: als de inflatie (de stijging van het prijspeil conform de consumentenprijsindex van het CBS) in een jaar 2,5% bedraagt, wordt de canon met 1,5% verhoogd (= 2,5% minus 1%).

12 De schaduwgrondwaarde is de grondwaarde bij het begin van het tijdvak, vermeerderd met de inflatie min 1% voor ieder jaar sinds de ingang van het tijdvak.

U kunt alleen bij aanvang van het nieuwe tijdvak kiezen voor één van deze betalingsmogelijkheden. Daarna is verandering van de overeengekomen betalingswijze niet meer mogelijk. Wel kunt u altijd kiezen voor afkoop van de canon voor het resterende deel van het tijdvak.

Vastlegging nieuwe Algemene Bepalingen en canon door de notaris
De meest recente Algemene Bepalingen en de nieuwe canon (inclusief de gekozen betalingswijze) worden in een notariële akte vastgelegd. De notaris roept u persoonlijk op voor het verlijden van de akte. Daarna zorgt de notaris voor inschrijving van de akte in de openbare registers (het Kadaster). De kosten van het opmaken van de notariële akte komen voor de helft voor rekening van de gemeente en voor de helft voor rekening van de erfpachter, waarbij de gemeentelijke bijdrage wordt gemaximeerd tot € 1.000,00 (inclusief BTW)[13].

13 Beleid inzake het delen van aktekosten van 29 juni 2010, met nummer BD2010-002850.

Ingroeiregeling canonherziening einde tijdvak

3.1. Inleiding

Bij de herziening van erfpachtrechten voor particulieren, wordt aan u in de eerste twee jaar van het nieuwe tijdvak niet de gehele canon in rekening gebracht. Deze regeling wordt aangeduid met de term 'ingroeiregeling'. In juni 1999 hebben Burgemeester en Wethouders van Amsterdam de ingroeiregeling vastgesteld. De ingroeiregeling is van toepassing als de herziene canon hoger is dan de oude canon.

3.2. De ingroeiregeling: wat is dat?

De ingroeiregeling geldt voor alle particuliere erfpachtcontracten, waarbij het nieuwe tijdvak ingaat op of na 1 januari 1999. De regeling houdt in dat u, in het eerste jaar van het nieuwe tijdvak, een korting krijgt van tweederde van de canonverhoging en in het tweede jaar een korting van een derde van de canonverhoging. In het derde jaar betaalt u de volledige canon.

Als u er voor kiest om de herziene canon voor het nieuwe tijdvak vooruit te betalen (afkopen) dan is ook op de afkoopsom de ingroeiregeling van toepassing. De afkoopsom is gelijk aan de grondwaarde minus ingroeikorting.

3.3. Is de ingroeiregeling automatisch van toepassing?

Ja. Om in aanmerking te komen voor de ingroeiregeling moet u als erfpachter wel instemmen met een mogelijke wijziging van de vervaldata. De eerste vervaldatum moet namelijk samenvallen met de ingangsdatum van het tweede tijdvak. Een vervaldatum is de datum waarop u steeds uw halfjaarlijkse canon vooruit betaalt.

Voorbeeld

Voor een erfpachtcontract zijn de vervaldata 1 juni en 1 december. Op 28 februari 2009 begint een nieuw tijdvak, De erfpachter zal moeten instemmen met een wijziging van de vervaldata naar 1 maart en 1 september om in aanmerking te komen voor de ingroeiregeling.

Gelijktijdig met de aanzegging van de nieuwe canon wordt u door de gemeente op de hoogte gebracht van de ingroeiregeling. Wanneer de vervaldata niet samenvallen met de ingangsdatum van het nieuwe tijdvak, accepteert u tevens dat deze vervaldata gewijzigd worden.

Gevolgen van de ingroeiregeling:

- De vervaldata wijzigen indien nodig, zodat de eerste vervaldatum samenvalt met de ingangsdatum van het tweede tijdvak.
- De ingroeiregeling is van toepassing waarmee de canon stapsgewijs wordt verhoogd.

Subsidieregeling in verband met de verhoging van de erfpacht

4.1. Voor wie is de subsidieregeling bedoeld?

De subsidie is bedoeld voor de erfpachter die, wegens een canonverhoging als gevolg van de canonherziening einde tijdvak, in zodanige financiële omstandigheden verkeert of dreigt te geraken dat hij niet over de middelen beschikt om aan de noodzakelijke betalingsverplichtingen voor het behoud van zijn erfpachtrecht te voldoen. De erfpachter kan hiervoor terecht bij de Dienst Wonen Zorg en Samenleven. De contactgegevens van de Dienst Wonen Zorg en Samenleven zijn opgenomen in bijlage 1 van deze folder.

Mocht u nog vragen hebben, neemt u dan contact op met de behandelaar van uw dossier. U kunt ook een e-mail sturen naar: erfpacht@amsterdam.nl.

Bijlage 1

Adressen

Grond en Ontwikkeling
Erfpacht en Uitgifte
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Weesperplein 8
Telefoon: 14020 (Antwoord)
www.amsterdam.nl/erfpacht
e-mail: erfpacht@amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Postbus 1900
1000 BX Amsterdam
Telefoon: 14020 (Antwoord)
e-mail: erfpachtsubsidie@amsterdam.nl

Makelaarsvereniging Amsterdam (informatie over o.a. taxaties)
Frans van Mierisstraat 59
1071 RL Amsterdam
Telefoon 020 673 3322
www.mva-makelaars.nl
info@mva-makelaars.nl

Grond en Ontwikkeling
Erfpacht en Uitgifte
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Weesperplein 8
Telefoon: 14020 (Antwoord)
e-mail: erfpacht@amsterdam.nl
www.amsterdam.nl/erfpacht