0048

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Erfpacht in Amsterdam

Canonherziening einde tijdvak, ingroeiregeling en subsidieregeling



0048

INHOUD

DEFINITIES 3

CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK, ALGEMENE BEPALINGEN 1915 5
1 Waarom canonherziening? 5
2 Wat houdt canonherziening in? 5
3 Herziening per bouwblok 5
4 De wijziging van de algemene bepalingen 6
5 Opzegging van de erfpacht 7
6 De herziening van de canon 7
7 De deskundigen 7
8 De taxatie 8
9 De notariële akte 9
10 Canonherziening einde tijdvak onder Algemene Bepalingen (AB) 1994 of 2000 9

INGROEIREGELING CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK 11
1 Inleiding 11
2 De ingroeiregeling: wat is dat? 11
3 Is de ingroeiregeling automatisch van toepassing? 12

SUBSIDIEREGELING IN VERBAND MET DE VERHOGING VAN DE CANON 15
1 Voor wie is de subsidie bedoeld? 15
2 Meer informatie over de subsidieregeling 15

0048



0048

Definities

Grondwaarde: de overeengekomen respectievelijk door de gemeente en/of deskundigen vastgestelde waarde van de onroerende zaak, de waarde van eventueel aanwezige tot de onroerende zaak behorende opstallen niet meegerekend.

Tijdvak: elke achtereenvolgende periode van vijftig of vijf-enzeventig jaar waarvan de eerste periode aanvangt op de datum waarop de erfpacht ingaat.

Perceel: de in erfpacht uit te geven of uitgegeven onroerende zaak.

Canon: de jaarlijks door de erfpachter verschuldigde geld-som als tegenprestatie voor de erfpacht.

Afkoopsom: het door de erfpachter te betalen bedrag-ineens dat in de plaats komt van de nog niet vervallen canon(s) over het lopende tijdvak.

Canonherziening: het aanpassen van de canon aan het op dat moment geldende prijspeil.

Bouwblok: een in de akte van uitgifte aangeduid gebied, gevormd door één of meer percelen waarvan de tijdvakken gelijktijdig eindigen.

0048



0048

Canonherziening einde tijdvak, Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1915

N.B. De hieronder beschreven procedure geldt ook voor rechten waarop de Algemene Bepalingen 1934, 1937, 1955 van toepassing zijn. Voor rechten waarop de Algemene Bepalingen 1966, 1994 en 2000 van toepassing zijn wijkt de procedure op sommige punten af. Voor een overzicht van de belangrijkste verschillen, zie onderdeel 10 van dit hoofdstuk.

1 Waarom canonherziening?

In de loop der jaren kan er nogal wat veranderen. Om aan de eisen van de tijd te voldoen, worden aan het einde van een tijdvak de algemene bepalingen gewijzigd en wordt de grondwaarde aangepast aan het actuele prijspeil. Het gevolg hiervan is dat de stijging van de waarde van de grond niet aan één grondeigenaar maar aan de hele gemeenschap ten goede komt.

2 Wat houdt canonherziening in?

De looptijd van een recht van voortdurende erfpacht is verdeeld in administratieve tijdvakken. Bij een recht waarop de Algemene Bepalingen 1915 van toepassing zijn, duurt het eerste tijdvak 75 jaar. De daaropvolgende tijdvakken duren elk 50 jaar. Aan het einde van een tijdvak wordt de grondwaarde opnieuw vastgesteld en de canon aangepast. Ook worden de algemene bepalingen aan het einde van het tijdvak vervangen door de meest recente. Onder canonherziening wordt dus niet alleen een herziening van de canon verstaan maar tevens een herziening van de geldende algemene bepalingen.

Canonherziening:
- nieuwe algemene bepalingen
- actuele grondwaarde
- nieuwe canon

3 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 rechten van erfpacht 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.
75 jaar na dit tijdstip loopt het tijdvak af en worden de algemene bepalingen en de canon herzien. Op deze manier vindt de herziening van alle rechten binnen het bouwblok op hetzelfde moment plaats, wat natuurlijk, naast redenen van doelmatigheid, de gelijkheid tussen erfpachters ten goede komt.

Voorbeeld
Datum waarop terrein A is uitgegeven is 1 februari 1931, terrein B is uitgegeven op 1 maart 1933, terrein C ten slotte is uitgegeven op 1 december 1934.
Terrein A is dus het eerste terrein dat in het bouwblok is gereedgekomen en uitgegeven. Terrein A, B en C vormen een bouwblok. De einddatum van het eerste tijdvak voor terreinen A, B en C is daarom 31 januari 2006 (1931 plus 75 jaar).

4 De wijziging van de algemene bepalingen

Vier jaar voor de afloop van het eerste tijdvak van 75 jaar ontvangt de erfpachter van het stadsdeel 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 Algemene Bepalingen van 1915 vervangen door die van 2000. Het belangrijkste verschil tussen deze twee is de jaarlijkse aanpassing van de canon aan het algemeen prijspeil, de zogenaamde 'canonindexering'. Als de gemeente de nieuwe algemene bepalingen niet of niet op tijd aanzegt, dan blijven de Algemene Bepalingen van voortdurende erfpacht van 1915 ook voor het volgende erfpachttijdvak van toepassing.

Belangrijkste verschillen tussen Algemene Bepalingen 1915 en 2000:
Algemene Bepalingen 1915:
- gelijkblijvende, vaste canon;
- geen afkoopmogelijkheid.

Algemene Bepalingen 2000:
- jaarlijkse canonindexering;
- mogelijkheid van een vaste canon voor 10 jaar, die na verloop van telkens 10 jaar, tot het einde van het tijdvak, opnieuw wordt vastgesteld.
- mogelijkheid van een vaste canon voor 25 jaar, die na verloop van telkens 25 jaar, tot het einde van het tijdvak, opnieuw wordt vastgesteld.
- afkoopmogelijkheid.

5 Opzegging van de erfpacht

De erfpachter 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. De erfpachter krijgt dan 80% van de waarde van de opstal vergoed.

6 De herziening van de canon

Herziening van de canon betekent dat de hoogte van de canon wordt aangepast aan het op dat moment geldende prijspeil. De nieuwe canon wordt op basis van de waarde van de grond -een jaar voor de afloop van het tijdvak- vastgesteld (de peildatum). De nieuwe canon treedt in werking bij de aanvang van de volgende erfpachttermijn.

7 De deskundigen

Voor het bereiken van een onpartijdige vaststelling van de nieuwe canon, is in 1915 gekozen voor de inschakeling van drie deskundigen. Eén van de deskundigen wordt aangewezen door de gemeente en één door de erfpachter. Deze twee wijzen samen een derde deskundige aan. In de praktijk zijn deze deskundigen steeds makelaars in onroerende goederen.

Ongeveer twee jaar voor het begin van de volgende erfpachttermijn krijgt de erfpachter van de gemeente een brief waarin nogmaals de komende canonherziening wordt aangekondigd. In die brief wordt de mogelijkheid geboden om een makelaar per bouwblok 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 gemeente-deskundige en de erfpachter-dekundige samen een derde deskundige.

Indien niet door meer dan 50% van de erfpachters tijdig een zelfde makelaar is aangewezen, volgt een rappelbrief. Mocht ook hieruit geen 50% meerderheid voortkomen dan wordt de meest gekozen makelaar, met een minimum van 25% van de stemmen, aangewezen. Indien dit minimum niet gehaald wordt, zal de rechter namens de erfpachters een makelaar aanwijzen.

8 De taxatie

De deskundigen treden in overleg met de erfpachter voordat zij overgaan tot taxatie van het erfpachtperceel. Zij stellen de 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.

Voorbeeld
Taxatie in 2003, stadsdeel de Pijp, pand met 4 woonlagen.
Oude canon: € 150,00

Nieuwe grondwaarde: € 56.250,00
Canonpercentage: 4%
Nieuwe canon: € 2.250,00

Nadat de taxatie heeft plaatsgevonden, krijgt de erfpachter zo spoedig mogelijk bericht van het stadsdeel over de hoogte van de nieuwe canon. De kosten, verbonden aan de taxatie, komen voor de helft voor rekening van de gemeente en voor de helft voor rekening van de erfpachter. Verdere informatie over taxatie kunt u opvragen bij:

Makelaarsvereniging Amsterdam
Frans van Mierisstraat 59
1071 RL Amsterdam
Telefoon 020 673 3322

9 De notariële akte

De meest recente algemene bepalingen en de nieuwe canon 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.

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.

Samenvatting van de procedure in tijd:

- 4 jaar voor het einde van het tijdvak: de nieuwe algemene bepalingen worden aangezegd;
- 2 jaar voor het einde van het tijdvak: aankondiging van de canonherziening met het verzoek een deskundige aan te wijzen;
- 1 jaar voor het einde van het tijdvak: er wordt een taxatierapport uitgebracht door deskundigen, de nieuwe akte passeert bij de notaris;
- aanvang van het nieuwe tijdvak: nieuwe algemene bepalingen zijn van toepassing, de canon wordt verhoogd.

10 Canonherziening einde tijdvak onder Algemene Bepalingen (AB) 1966, 1994 of 2000

De procedures rondom canonherziening einde tijdvak voor erfpachtrechten uitgegeven onder AB 1966, AB 1994 en AB 2000, wijken enigszins af van de hiervoor besproken procedure. Hieronder vindt u een overzicht van de belangrijkste afwijkingen.

Procedure van **aanzegging** AB 1966 in de tijd:

- 4 jaar voor einde tijdvak: aanzeggen nieuwe algemene bepalingen
- 4 jaar voor einde tijdvak: voorstel nieuwe canon (canon aanbieding)

Procedure van **aanzegging** AB 1994 en AB 2000 in de tijd:

- 3 jaar voor einde tijdvak: aanzeggen nieuwe algemene bepalingen
- 3 jaar voor einde tijdvak: voorstel nieuwe canon (canon aanbieding)

Procedure bij het **vaststellen van de grondwaarde** onder AB 1966, AB 1994 en AB 2000:

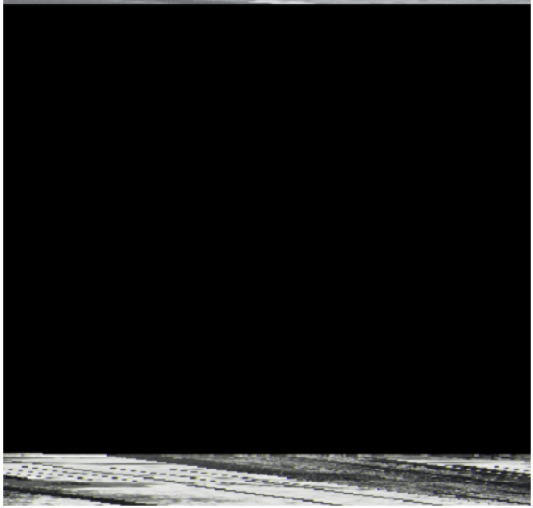
- de gemeente doet een canonaanbieding;
- indien de erfpachter zich hiermee niet kan verenigen, zal hij hiervan schriftelijk melding maken;
- de taxatie gebeurt in dat geval door drie makelaars waarvan er één is aangewezen door de erfpachter, één door de gemeente en één door deze twee makelaars samen.

Procedure voor het **benoemen van deskundigen** bij AB 2000 en AB 1994:

- de erfpachter wordt verzocht een makelaar aan te wijzen;
- indien de erfpachter dit, na het versturen van een rappelbrief, niet heeft gedaan, wijzen Burgemeester en Wethouders de makelaar voor de erfpachter aan;
- de twee nu benoemde makelaars wijzen samen een derde aan.

0048





Ingroeiregeling canonherziening einde tijdvak

1 Inleiding

Bij de herziening van particuliere erfpachtrechten, wordt aan de erfpachter 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.

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 eenderde van de canonverhoging. In het derde jaar betaalt u de volledige canon. Hieronder is een voorbeeld gegeven.

Voorbeeld

Voor een erfpachtperceel bedraagt de canon momenteel		€ 700,00	
Voor het nieuwe tijdvak dat ingaat op 1 maart 2004, is de canon vastgesteld op		€ 10.200,00	
Dit is een canonverhoging van:		€ 10.200,00	
	-/-	€ 700,00	
		€ 9.500,00	
De erfpachter krijgt in het eerste jaar een korting van	2/3 x	€ 9500,00	= € 6.333,00
dan betaalt de erfpachter		€ 10.200,00	
	-/-	€ 6.333,00	
		€ 3.867,00	canon (in twee termijnen)
In het tweede jaar krijgt hij een korting van	1/3 x	€ 9.500,00	=€ 3.166,00
en betaalt hij		€ 10.200,00	
	-/-	€ 3.166,00	
		€ 7.034,00	canon (in twee termijnen)

In het derde jaar betaalt hij de volledige canon van € 10.200,00.

* 1999/6151/ROIB en 1999/6152/ROIB

De ingroeiregeling is van toepassing of u nu canon betaalt of de canon voor het gehele tijdvak (50 jaar) ineens afkoopt.

3 Is de ingroeiregeling automatisch van toepassing?

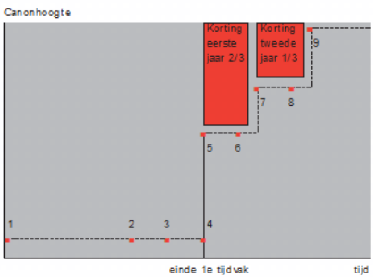
Ja. Om in aanmerking te komen voor de ingroeiregeling, moet u als erfpachter wel instemmen met een mogelijke wijziging van de vervaldata. De eerste vervaldatum moet namelijk samenvallen met de ingangsdatum van het tweede tijdvak. Een vervaldatum is de datum waarop de erfpachter steeds zijn halfjaarlijkse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

Voorbeeld
Voor een erfpachtcontract zijn de vervaldata 1 juni en 1 december. Op 28 februari 2003 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 het stadsdeel 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.
In figuur 1. wordt dit nader toegelicht.

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.

Figuur 1: Voorbeeld ingroeiregeling



Uitleg bij figuur 1: Voorbeeld ingroeiregeling

1 1 december 1928: datum aanvang eerste tijdvak.

2 1 juni 2003: vervaldatum halfjaarlijkse canonbetaling.

3 1 december 2003: vervaldatum halfjaarlijkse canonbetaling. Omdat het eerste tijdvak nog slechts drie maanden telt en geen zes, zal deze eindfactuur voor het eerste tijdvak drie maanden bedragen.

4 29 februari 2004: einddatum eerste tijdvak.

5 1 maart 2004: aanvang tweede tijdvak. Op deze datum bent u de nieuwe canon verschuldigd. Vanwege de ingroeiregeling krijgt u tweederde korting op de betaling.

6 1 september 2004: tweede halfjaarlijkse canonbetaling in het nieuwe tijdvak. U krijgt tweederde korting op de betaling.

7/8 1 maart 2005/ 1 september 2005: halfjaarlijkse canonbetaling. U krijgt vanwege de ingroeiregeling dit jaar eenderde korting op de betaling.

9 1 maart 2006: vanaf deze datum gaat u de volledige canon betalen.

0048



0048

Subsidieregeling in verband met de verhoging van de erfpacht

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. Hij kan hiervoor terecht bij de Dienst Wonen.

2 Meer weten over de subsidieregeling

- Aanvraagformulieren voor de subsidieregeling:

Dienst Wonen, afdeling Bouwsubsidies
Telefoon: 020 552 7278
020 552 7276
Fax: 020 552 7566
Internet: www.wonen.amsterdam.nl - Woonsubsidies - Eigenaren

- Voor folders en de tekst van de verordening kunt u terecht bij:

Wooninformatiebalie Zuiderkerk
Zuiderkerkhof 72
1011WB Amsterdam
(Metro halte Nieuwmarkt)

De wooninformatiebalie is geopend:
Maandag tot en met vrijdag van 9:00 tot 16:00

Telefoon: 020 660 6906
Fax: 020 552 7561
E-mail: wooninformatie@wonen.amsterdam.nl

Stadsdelen

Amsterdam-Centrum
Postbus 202
1000 AEa Amsterdam
Amstel 1
telefoon: 020 552 4444
www.centrum.amsterdam.nl

De Baarsjes
Postbus 9410
1006 AK Amsterdam
Baarsjeszweg 224
telefoon: 020 589 2411
www.baarsjes.amsterdam.nl

Bos en Lommer
Postbus 57239
1040 BC Amsterdam
Bos en Lommerplein 250
telefoon: 020 581 2711
www.bosenlommer.amsterdam.nl

Geuzenveld-Slotermeer
Postbus 67018
1060 JA Amsterdam
Plein '40 – '45 nr. 1
telefoon: 020 889 8000
www.geuzenveld.amsterdam.nl

Amsterdam-Noord
Postbus 37666
1030 BB Amsterdam
Buikslotermeerplein 2000
telefoon: 020 634 9911
www.noord.amsterdam.nl

Oost/ Watergraafsmeer
Postbus 94801
1090 GV Amsterdam
Helmholtzstraat 61
telefoon: 020 774 4444
www.oost-watergraafsmeer.nl

Oadorp
Postbus 90460
1006 BL Amsterdam
Oadorpplein 1000
telefoon: 020 5180800
www.oadorp.amsterdam.nl

Oud-West
Postbus 57129
1040 BA Amsterdam
Kraaiennest 3
telefoon: 020-589 3511
www.oudwest.amsterdam.nl

Oud-Zuid
Postbus 51160
1007 ED Amsterdam
Karel du Jardinstraat 65
telefoon: 020 678 1678
www.oudzuid.amsterdam.nl

Slotervaart
Postbus 2010
1000 CA Amsterdam
Pieter Calandlaan 1
telefoon: 020 758 9111
www.slotervaart.amsterdam.nl

Westerpark
Postbus 141
1000 AC Amsterdam
Haarlemmerweg 8-10
telefoon: 020 561 0311
www.westerpark.amsterdam.nl

Zeeburg
Postbus 380
1000 AJ Amsterdam
Cruquiusweg 5
telefoon: 020 808 0711
www.zeeburg.amsterdam.nl

Zuider Amstel
Postbus 74019
1070 BA Amsterdam
Pres. Kennedylaantjaan 1-3
telefoon: 020 546 4464
www.zuideramstel.amsterdam.nl

Amsterdam Zuidoost
Postbus 12491
1100 AL Amsterdam
Zuidoost
Bijlmerdreef 101
telefoon: 020 587 0511
www.zuidoost.amsterdam.nl

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Weesperplein 8
Erfpachtinformatielijn:
020 552 8200
www.erfpacht.amsterdam.nl
erfpacht@pg.amsterdam.nl

Dit is een uitgave van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam en de Dienst Wonen. Heeft u vragen naar aanleiding van deze brochure, dan kunt u contact opnemen met de afdeling Grondzaken van het stadsdeel waarin uw erfpachtperceel zich bevindt. Bij het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam kunt u tevens terecht met algemene vragen over erfpacht. Voor informatie over de subsidieregeling, kunt u terecht bij het woninformatiecentrum van de Dienst Wonen.

Aan deze uitgave kunnen geen rechten worden ontleend. De gemeente Amsterdam behoudt zich het recht voor om wijzigingen aan te brengen.

Vormgeving: Rovorm; druk: Spinhex & Industrie, 4e druk, augustus 2006/ 1000 exemplaren

0048

0048


Gemeente Amsterdam
Grote Ikkelingsbedrijf
Gemeente Amsterdam
Dienst Wonen