Erfpacht en Uitgifte

Grond en Ontwikkeling

Werkinstructie 11

Uitsluiten canonindexering onder de AB 1966 en AB 1994

Vastgesteld door het Hoofd Erfpacht en Uitgifte

Versie 2015
(aangepast aan recente beleidswijzigingen)

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE TOELICHTING....3
1.1 Inleiding....3
1.2 Toepassingsbereik....3
1.3 Uitsluiten canonindexering AB 1966 en AB 1994....3
1.4 Opbouw werkinstructie....4
HOOFDSTUK 2 PROCESGANG IN DE PRAKTIJK....5
HOOFDSTUK 3 BEREKENINGSMETHODIEK....8
3.1 Inleiding....9
3.2 Rekenvoorbeeld voor uitsluiten canonindexering (AB 1966 of AB 1994)....9

Hoofdstuk 1 Algemene toelichting

1.1 Inleiding

Door het Moderniseringbesluit[1] is het mogelijk om voor erfpachtrechten, waarop de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 (hierna: AB 1966) van toepassing zijn, de canonindexering uit te sluiten voor het resterende gedeelte van het lopende tijdvak. Deze regeling is bij de vaststelling van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 (hierna: AB 1994) overgenomen, waardoor in artikel 9 van deze bepalingen is geregeld dat canonindexering kan worden uitgesloten.
Naar aanleiding van de *Eindrapportage 100 jaar erfpacht: Operatie Groot Onderhoud* heeft men bij het vaststellen van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 (hierna AB 2000) voor een andere weg gekozen. In tegenstelling tot de AB 1966 en AB 1994 wordt bij de AB 2000 de mogelijkheid van uitsluiten canonindexering niet meer geboden. In plaats daarvan heeft de erfpachter de mogelijkheid de canon voor 10 of 25 jaar vast te zetten. Voor deze vaste canon kan echter alleen gekozen worden bij de ingang van een nieuw tijdvak van 50 jaar. De Algemene Bepalingen 1966 en 1994 staan in deze werkinstructie centraal.

1.2 Toepassingsbereik

Deze instructie is alleen van toepassing op erfpachtrechten waarop de AB 1966 of AB 1994 van toepassing zijn. Erfpachtrechten met de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1896, 1915, 1934, 1937 en1955 (hierna: AB 1896/1915/1934/1937/1955) hebben uitsluitend een vaste canon. Bij de AB 2000 is uitsluiting van de canonindexering niet mogelijk.

De instructie is niet van toepassing op woningcorporatierechten (Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties1985 en 1998).

1.3 Uitsluiten canonindexering AB 1966 en AB 1994

Ingevolge het Moderniseringsbesluit is het mogelijk om bij erfpachtrechten waarop de AB 1966 van toepassing zijn, de canon uit te sluiten van de vijfjaarlijkse canonindexering voor het nog aan te vangen of het resterende gedeelte van het lopende tijdvak. Bij rechten met de AB 1994 is deze mogelijkheid in artikel 9 van de AB opgenomen.

Jaarlijkse toeslag
Uitsluiting van de vijfjaarlijkse canonindexering is mogelijk tegen betaling van een door het college van Burgemeester en Wethouders (hierna: B&W) te bepalen vaste jaarlijkse toeslag op de canon. Deze toeslag wordt jaarlijks in de vorm van een percentage vastgesteld door B&W, op een zodanig niveau dat het voldoende wordt geacht de derving aan inkomsten, die normaal gesproken zouden voortvloeien uit de indexering, te compenseren. De toeslag bedraagt thans 25% bij aanvang van het tijdvak.

Reductiefactor
Naarmate het tijdvak vordert wordt het hiervoor genoemde toeslagpercentage gereduceerd met een reductiefactor. De reductiefactoren staan vast en worden lager naarmate het tijdvak vordert. Op de volgende pagina volgt een overzicht van de geldende reductiefactoren.

[1] Raadsbesluit d.d. 28 november 1990, nummer 942, onder III

Verstreken duur van het tijdvak	Reductiefactor (AB'66/'94)	Toeslagpercentage (wordt jaarlijks door B&W vastgesteld)
0 – 5 jaar	1,00	25%
6 – 10 jaar	0,91	22,75%
11 – 15 jaar	0,82	20,50
16 – 20 jaar	0,73	18,25%
21 – 25 jaar	0,63	15,75%
26 – 30 jaar	0,51	12,75%
31 – 35 jaar	0,39	9,75%
36 – 40 jaar	0,26	6,50%
41 – einde tijdvak	0,13	3,25%

Voor een rekenvoorbeeld: zie hoofdstuk 3 van deze werkinstructie.

1.4 Opbouw werkinstructie

Hoofdstuk 2 geeft een overzicht van de globale procesgang voor de vaststelling van de vaste canon. Stap voor stap wordt beschreven welke handelingen verricht moeten worden. In hoofdstuk 3 wordt de berekeningsmethode voor een vaste canon toegelicht.

Een overzicht van de canonpercentages, de afkooppercentages en de toeslagpercentages die door B&W zijn vastgesteld, is terug te vinden op de website http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht.

Hoofdstuk 2 Procesgang in de praktijk

Deze paragraaf beschrijft de procesgang in de praktijk. Per stap wordt beschreven welke handelingen verricht moeten worden.

Stap 1: aanvang procedure
De procedure tot het uitsluiten van de canonindexering start met een schriftelijk verzoek (dorgaans per e-mail) van de erfpachter, de toekomstige erfpachter of een gemachtigde (makelaar of notaris).

Stap 2: raadplegen informatiebronnen
Voordat het verzoek verder in behandeling genomen kan worden, moet de erfpachtbeheerder een aantal informatiebronnen raadplegen om de gegevens te verzamelen die nodig zijn om de canon vast te zetten.

Het uitsluiten van de canonindexering is alleen mogelijk als de AB 1966 of AB 1994 van toepassing zijn. Rechten waarop de AB 1896, 1915, 1934,1937 of 1955 van toepassing zijn hebben van rechtswege een vaste canon. Bij de AB 2000 is het slechts mogelijk om de canon vast te zetten voor 10 of 25 jaar, echter alleen bij aanvang van het tijdvak.

De bronnen die de erfpachtbeheerder achtereenvolgens dient te raadplegen zijn:
- De erfpachtakte: zowel de uitgifteakte als de meest recente akte waarin het erfpachtrecht wordt gewijzigd (zoals bijvoorbeeld de akte canonherziening einde tijdvak), dienen te worden geraadpleegd om hieruit gegevens als de jaarlijkse canon, de grondwaarde, de ingangsdatum en de vervaldata van de canon te halen. Deze aktes zijn te vinden in Docwerker en anders bij het Kadaster (via senior/teamleider te raadplegen);
- Hermes: de gegevens die in Hermes staan dienen te worden gecontroleerd aan de hand van de gegevens uit de erfpachtaktes;
- Ogagis: hier kan worden gecontroleerd wie de erfpachter is.

Stap 3: versturen ontvangstbevestiging of het verzoek afwijzen
Indien het verzoek binnenkomt bij een erfpachtbeheerder stuurt deze het door naar de inbox erfpacht@amsterdam.nl. de inboxbeheerder beantwoordt het verzoek met een ontvangstbevestiging. Hierin wordt meegedeeld dat het verzoek in behandeling is genomen en binnen welke periode de aanvrager een bericht van ons zal ontvangen.

Als na raadpleging blijkt dat de AB 1896, 1915, 1934, 1937, 1955 of 2000 van toepassing zijn, dan moet het verzoek worden afgewezen, omdat onder deze algemene bepalingen geen (tussentijdse) uitsluiten van de canonindexering mogelijk is. Uitsluiten canonindexering is alleen mogelijk bij rechten met de AB 1966 of AB 1994.

Stap 4: berekenen vaste canon
Is uitsluiten van de canonindexering mogelijk, dan wordt de vaste canon berekend. In hoofdstuk 3 wordt de berekeningsmethodiek uitgelegd.

Stap 5: aanbiedingsbrief
Bij het uitsluiten van de canonindexering wordt een overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de erfpachter. De overeenkomst komt tot stand door een schriftelijke aanbieding van de gemeente

en een schriftelijke aanvaarding (acceptatie) door de erfpachter. De erfpachter kan de aanbieding accepteren door het insturen van het ondertekende bericht van acceptatie dat met de aanbieding is meegestuurd.

Inhoud aanbieding
De aanbiedingsbrief moet in ieder geval de volgende gegevens bevatten:
a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
b. de termijn gedurende welke de aanbieding geldt (twee maanden na dagtekening);
c. het toeslagpercentage en de reductiefactor;
d. het bedrag van de vaste jaarlijkse toeslag;
e. het bedrag van de geldende canon;
f. het bedrag van de gewijzigde canon;
g. de datum waarop de vaste canon ingaat.

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

Vermelden ingangsdatum
In de aanbieding wordt een ingangsdatum vastgesteld. Deze datum valt op de eerstvolgende vervaldatum van de canon. Op deze datum gaat de nieuwe vaste canon in.

Nagaan betalingsachterstand
De erfpachtbeheerder moet bij de bedrijfsadministratie van het OGA nagaan of de erfpachter een achterstand in de betaling van de canon heeft. Als dit zo is, moet hij de erfpachter meedelen dat geen medewerking zal worden verleend om tot het vastzetten van de canon over te gaan, zolang de betalingsachterstand (canon, kosten, rente) niet is aangezuiverd. De akte mag niet gepasseerd worden, zolang de betalingsachterstand niet is aangezuiverd. Zie ook stap 11 hierna.

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. Er geldt een termijn van twee maanden waarbinnen de erfpachter de aanbieding kan accepteren (zie stap 8).

N.B.: Alvorens de aanbieding kan worden ondertekend door de teamleider, dient hij eerst te worden geparafeerd door de daartoe bevoegde personen.

Stap 6 en 7: herinnering acceptatie / vervallen verklaren aanbieding
Eerder is al aangegeven dat voor het accepteren van de aanbieding een termijn van twee maanden is gesteld. Heeft de erfpachter binnen deze termijn niet gereageerd, dan komt de aanbieding te vervallen. De erfpachter kan daar later niet meer op terugkomen.
Het is vaak verstandig voordat je het dossier sluit om (indien mogelijk) de erfpachter per telefoon/e-mail te benaderen en te vragen of hij/zij echt geen gebruik wil maken van de aanbieding.

Stap 8: ontvangst van het bericht van acceptatie
Als de erfpachter besluit de aanbieding te accepteren, moet hij het bericht van acceptatie invullen, ondertekenen en terugsturen.

De erfpachter moet op het bericht van acceptatie 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). De erfpachter moet ook aangeven door welke notaris hij de akte wil laten opmaken en passeren.

Legitimatiebewijs en controle bevoegdheid van acceptant tot acceptatie aanbieding

Bureau Erfpacht dient naast een getekende acceptatieverklaring ook een kopie van een geldig legitimatiebewijs (paspoort, rijbewijs of identiteitskaart) te ontvangen, waarop de handtekening van de acceptant (= persoon die getekend heeft) staat vermeld. Beide handtekeningen moeten door de erfpachtbeheerder met elkaar worden vergeleken en dienen overeen te komen. Zodoende vindt er een (summiere) controle van de echtheid van de handtekening plaats.

Daarnaast is het erg belangrijk dat de erfpachtbeheerder controleert of de acceptant terzake bevoegd is om te tekenen. Indien de acceptant niet bevoegd is tot acceptatie, is er geen overeenstemming bereikt met de juiste persoon/erfpachter en derhalve geen overeenkomst tot stand gekomen. In een dergelijk geval kan en mag je als erfpachtbeheerder niet verder met de afhandeling van het dossier.

Hoe controleer je nu of de juiste persoon getekend heeft?

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 BE raadplegen!

Stap 9: bestuurlijke besluitvorming
Nadat de erfpachtbeheerder het bericht van acceptatie heeft ontvangen, kan de besluitvorming worden voorbereid. De overeenkomst tot uitsluiten van de canonindexering komt definitief tot stand door de bestuurlijke goedkeuring nadat de aanbieding geaccepteerd is. Dit wordt vastgelegd in een besluit van het Dagelijks Bestuur van het desbetreffende stadsdeel of in een besluit van het OGA namens B&W. Daartoe stelt de erfpachtbeheerder een besluit op.

In het besluit moesten voor 2012 de overwegingen worden opgenomen die tot het uitsluiten van de canonindexering hebben geleid. Het was van belang dat het besluit precies dezelfde gegevens bevatte als de geaccepteerde aanbieding. Uit efficiency-overwegingen is besloten het besluit in te korten en te verwijzen naar de geaccepteerde aanbieding. In het besluit worden niet meer alle bepalingen opgenomen die ook in de aanbieding vermeld staan. In het besluit wordt verwezen naar de aanbieding en het acceptatiebericht. Deze worden als bijlage bij het besluit gevoegd. Het besluit is hiermee verworden tot een soort van "oplegger".

Stap 10: na besluitvorming
Nadat het Dagelijks Bestuur het besluit tot uitsluiting van de canonindexering heeft genomen, stuurt de erfpachtbeheerder in verband met de financiële administratie en het erfpachtbeheer een link (in Docwerker) naar het besluit zo spoedig mogelijk op aan de bedrijfsadministrateur van het OGA. Dit kan makelijk via de dossierlijst door op de knop 'ba besluit' naast 'besluit versturen' te klikken. Vervolgens voert de bedrijfsadministrateur de gegevens in Hermes in. Daarvoor heeft de erfpachtbeheerder de BA al een link naar de aanbieding en het bericht van acceptatie gestuurd. Vergeet niet om dit ook juist in de werkvoorraadlijst (acceslijst) te verwerken.

Stap 11: opmaken notariële akte
Het uitsluiten van de canonindexering moet worden vastgelegd in een notariële akte. De notaris wordt verzocht om overeenkomstig het besluit een akte op te maken en hiervan na passering een digitaal, door de notaris gewaarmerkt afschrift te sturen aan de erfpachtbeheerder.

In de notariële akte moeten de volgende gegevens in ieder geval worden opgenomen:
- de kadastrale aanduiding, de oppervlakte en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
- het toeslagpercentage en de reductiefactor;
- het bedrag van de oude indexcanon;
- het bedrag van de nieuwe vaste canon;
- het bedrag van de vaste jaarlijkse toeslag;
- de ingangsdatum.

Opmerking I: met het verzoek aan de notaris om de akte op te maken, wordt het origineel van het besluit meegestuurd (zie stap 10), tenzij de aanbieding digitaal wordt verzonden. In de aanbieding is een voorbehoud opgenomen dat alle canonachterstanden moeten zijn voldaan voordat de akte kan worden ingeschreven in het kadaster. De notaris heeft zelf de verantwoordelijkheid om te controleren of er een betalingsachterstand is en zo ja, of en wanneer deze is voldaan.

Opmerking II: 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.
Dit geldt niet voor de overige kosten en eventuele belastingen (overdrachtsbelasting/BTW) die de erfpachter moet betalen; deze komen in zijn geheel voor rekening van de erfpachter.

Als de uitsluiting van de canonindexering plaatsvindt in combinatie met een splitsing in appartementsrechten, dan komen de kosten voor het opstellen en inschrijven van de akte in de openbare registers **geheel** voor rekening van de erfpachter[2].

Stap 12: administratieve afhandeling

Na ontvangst van de originele notariële akte (digitaal, door notaris gewaarmerkt afschrift), controleert de erfpachtbeheerder of de gegevens in de notariële akte juist zijn. Wanneer de notariële akte en het besluit met elkaar overeenkomen, koppelt de erfpachtbeheerder de notariële akte in het werkarchief van Docwerker aan het dossiernummer. Het werkarchief wordt ter archivering aangeboden aan DIV. Hierna is de procedure afgerond.

Indien de notariële akte en het besluit echter afwijken van elkaar, verzoekt de erfpachtbeheerder de notaris om tot rectificatie over te gaan. Pas wanneer de notariële akte is gerectificeerd en de rectificatie in Docwerker is gekoppeld, is de procedure afgerond.

NB: Wanneer de notaris een papieren afschrift van de notariële akte toestuurt, moet de notariële akte eerst door de erfpachtbeheerder worden gescand en daarna worden gekoppeld in Docwerker.

Hoofdstuk 3 Berekeningsmethodiek

3.1 Inleiding

Uitsluiten van de canonindexering is alleen mogelijk bij rechten waarop AB 1966 of de AB 1994 van toepassing zijn. De vaste canon wordt berekend met behulp van een *toeslagpercentage*. Dit percentage wordt jaarlijks door B&W vastgesteld. Voor 2012 geldt het percentage van 25%. Naar mate de resterende looptijd van het tijdvak kleiner is, wordt dit toeslagpercentage gereduceerd met een reductiefactor.

Met een toeslagpercentage van 25% betekent dit het volgende:

Verstreken duur van het tijdvak	Reductiefactor (AB'66/'94)	Toeslagpercentage (wordt jaarlijks door B&W vastgesteld)
0 – 5 jaar	1,00	25%
6 – 10 jaar	0,91	22,75%
11 – 15 jaar	0,82	20,50
16 – 20 jaar	0,73	18,25%
21 – 25 jaar	0,63	15,75%
26 – 30 jaar	0,51	12,75%
31 – 35 jaar	0,39	9,75%
36 – 40 jaar	0,26	6,50%
41 – einde tijdvak	0,13	3,25%

3.2 Rekenvoorbeeld voor uitsluiten canonindexering (AB 1966 of AB 1994)

Voorbeeld 1.
Stel: de aanvangscanon voor een nieuw erfpachtrecht (AB 1966) bedraagt € 50,- per jaar. Als in het begin van de looptijd (bijv. bij uitgifte) van het erfpachtrecht wordt gekozen voor het betalen van een vaste canon, dan bedraagt deze:

€ 50,- + 25% = € 62,50 per jaar, gedurende de gehele looptijd van het aan te vangen of lopende tijdvak van 50 jaar.

Voorbeeld 2a.

Geïndexeerde canon na vijf jaar:
Canon begin looptijd: € 50,-
Na vijf jaar wordt de canon voor het eerst geïndexeerd. Stel: een vijfjaarlijkse indexering van 5%, de geïndexeerde canon wordt dan:

€ 50,- + 5% = € 52,50

Voorbeeld 2b.
De canon is in het vijfde jaar geïndexeerd en is nu € 52,50. Na 7 jaar wordt verzocht om de canon vast te zetten. Voor dat jaar hebben B&W het toeslagpercentage vastgesteld op 25%. Aangezien er reeds zeven jaren zijn verstreken, heeft de erfpachter recht op reductie van het toeslagpercentage.

25% * 0,91 (zie tabel hierboven) = 22,75%

De vaste canon wordt vervolgens: € 52,50 * (1 + 22,75%) = € 64,44

N.B.: Canonbedragen worden in principe afgerond op hele euro's: voortaan wordt bij de erfpachter een vaste canon van € 64,- in rekening gebracht.

Let op!
Welke vermenigvuldigingsfactor dient te worden gebruikt wanneer een verzoek tot vaste canon tussen het vijfde en zesde jaar in behandeling komt?

Uitgangspunt is het laten ingaan van de vaste canon per de eerstvolgende vervaldatum van de canon. Indien het verzoek wordt gedaan vóór de datum waarop de canonindexering zal plaatsvinden, dient voor de berekening te worden uitgegaan van een verhoging van 25%. Wordt het verzoek gedaan op of na de indexeringsdatum, dan zal de vaste canon worden berekend met een gereduceerde toeslag van 0,91 * 25% = 22,75%.

Met andere woorden: Kijk wanneer de canon (waarmee gerekend wordt) voor het laatst geïndexeerd is. Zoek bij die laatste indexering de reductiefactor.