Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht

Werkinstructie 10

Afkoop van de canon voor particuliere rechten per 1 juli 2011

Vastgesteld door het Hoofd Bureau Erfpacht

Versie 2011
(aangepast aan recente beleidswijzigingen en uitkomsten van lean-traject voor proces afkoop)

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE TOELICHTING....3
1.1 Inleiding....3
1.2 Toepassingsbereik....4
1.3 Definitie en inhoud....4
1.4 Afkoop en overige betalingswijzen canon....5
1.5 Opbouw werkinstructie....5
HOOFDSTUK 2 PROCESGANG IN DE PRAKTIJK....7
2.1 Procesgang....7
HOOFDSTUK 3 BEREKENINGSMETHODIEK....14
3.1 Inleiding....14
3.2 Afkoop voor een periode van 50 jaar....14
3.2 Afkoop voor minder dan 50 jaar (tussentijdse afkoop)....14
3.3 Afkoop van het verlengde tijdvak (AB 1994)....16
3.4 Afkoop bij ingroeiregeling canonherziening einde tijdvak....16
Bijlage 1 Overzicht beleidswijzigingen....17

Hoofdstuk 1 Algemene toelichting

1.1 Inleiding

Op 26 januari 2000 heeft de Gemeenteraad van Amsterdam de *Eindrapportage 100 erfpacht: operatie Groot Onderhoud* vastgesteld. In de Eindrapportage wordt een aantal onevenwichtigheden in het Amsterdamse erfpachtstelsel genoemd die aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van het erfpachtstelsel.

Dit heeft ertoe geleid dat de Gemeenteraad in 2000 onder meer tot de volgende aanpassingen heeft besloten:

- Bij afkoop bij uitgifte is de afkoopsom gelijk aan de grondwaarde.
- Bij tussentijds afkopen wordt de afkoopsom gebaseerd op de schaduwgrondwaarde. De schaduwgrondwaarde is gelijk aan de grondwaarde bij uitgifte, gecorrigeerd door de inflatie minus 1% en wordt jaarlijks door het college van Burgemeester en Wethouders (hierna: B&W) vastgesteld.
- De afkoopperiode wordt beperkt tot maximaal één tijdvak van 50 jaar. Dit betekent dat het niet meer mogelijk is om een tijdvak met 50 jaar te verlengen. Daarmee wordt de mogelijkheid uitgesloten om de canon voor een periode van maximaal 100 jaar af te kopen. Voor erfpachtrechten onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht (hierna AB) 1994 blijft de mogelijkheid van verlengde afkoop bestaan, omdat de mogelijkheid om de canon voor maximaal 100 jaar af te kopen in de AB 1994 is opgenomen.

Als gevolg van deze wijzigingen heeft B&W een nieuwe *Instructie voor de vooruitbetaling van de canon* vastgesteld die per 1 januari 2001 in werking is getreden.
Op 30 november 2010 heeft het College van B&W een geactualiseerde versie van deze instructie vastgesteld, die per 1-1-2011 in werking treedt. Per 1 januari 2011 wijzigen de volgende onderdelen:

- De afkoopsom voor het lopende tijdvak kan niet hoger worden dan [huidige canon x aantal af te kopen jaren] (dit is van belang bij afkoop van niet-geïndexeerde canons onder AB1937 en AB1955);
- De groeifactor in de formule voor verlengd afkopen wijzigt van 1,040 in 1,045, dit als gevolg van de gemiddelde gerealiseerde waardestijgingen bij canonherziening einde tijdvak;
- De berekening bij tussentijdse wijzigingen van reeds verlengd afgekochte rechten gaat voortaan eenvoudiger en deze wordt ook duidelijker uitgelegd;
- Wanneer de erfpachter bij canonherziening einde tijdvak kiest voor afkoop van het nieuwe tijdvak, wordt in de afkoopsom niet alleen een korting voor de ingroeiregeling opgenomen, maar ook een korting voor de rente over de periode tussen aktepassering (= betaling) en de ingangsdatum van het nieuwe tijdvak;

Deze wijzigingen zijn verwerkt in de nieuwe afkoopsheet die vanaf 1 januari 2011 gebruikt kan worden.

1.2 Toepassingsbereik

De canon van erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de AB van 1937, 1955, 1966, 1994, en 2000 kan worden afgekocht. Afkoop is **niet** mogelijk onder de AB van 1896, 1915 en 1934.

De instructies zijn **niet** van toepassing op het afkopen van de canon van erfpachtrechten van woningcorporaties (AB 1985 en 1998). Daarvoor is een aparte regeling in het leven geroepen in het Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties 2008.[1]

1.3 Definitie en inhoud

Artikel 2 sub a van de AB 2000 (zie ook AB 1994) geeft aan wat onder een afkoopsom wordt verstaan: het door de erfpachter te betalen bedrag-ineens dat in de plaats komt van de nog niet vervallen canon(s) over het lopende tijdvak. In oudere AB's staat vaak een vergelijkbare omschrijving.

Afkopen houdt in dat de erfpachter zijn financiële verplichtingen bij vooruitbetaling (door betaling van een afkoopsom) voldoet voor een periode van maximaal 50 jaar. Hieronder volgt een korte beschrijving van situaties waarin afkoop mogelijk is. Meer gedetailleerde informatie is te vinden in hoofdstuk 3 van deze werkinstructie over de berekeningsmethodiek en in de *Instructie voor de vooruitbetaling van de canon*[2].

Afkoop voor een periode van 50 jaar
De erfpachter kan de canon afkopen voor de volle periode van 50 jaar bij uitgifte of na uitgifte bij aanvang van een nieuw tijdvak van 50 jaar. De afkoopsom is gelijk aan de grondwaarde die voor dat tijdvak met de gemeente is overeengekomen of de grondwaarde die door deskundigen is vastgesteld.

Afkoop voor een periode minder dan 50 jaar
De erfpachter kan de canon afkopen voor een periode van minder dan 50 jaar als een deel van het tijdvak is verstreken. Dit wordt ook wel tussentijds afkopen genoemd. Het nog niet verstreken deel van het lopende tijdvak moet in zijn geheel worden afgekocht. Het is niet mogelijk om een *gedeelte* van het nog niet verstreken deel van het lopende tijdvak af te kopen. Afkopen is mogelijk per de nog komende halfjaarlijkse vervaldata van de canon. Bij tussentijdse afkoop is de afkoopsom gebaseerd op de schaduwgrondwaarde en het actuele canon- en afkooppercentage.

Schaduwgrondwaarde
Tot 2001 werd de afkoopsom berekend op basis van de geldende canon van het erfpachtrecht. Vanaf 2001 geldt de schaduwgrondwaarde als basis voor de berekening van afkoopsommen.

De schaduwgrondwaarde is een theoretisch bepaalde grondwaarde. De schaduwgrondwaarde wordt berekend door de grondwaarde bij uitgifte te verhogen met de

[1] Besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van 27 mei 2008, nr. BD2008-002876
[2] Besluit vaststellen instructie voor de vaststelling en aanpassing van de schaduwgrondwaarde en het berekenen van afkoopsommen

inflatie minus 1%. Elk kalenderjaar wordt de schaduwgrondwaarde aangepast aan de waardeontwikkeling van het geld. Daartoe stelt B&W voor elk kalenderjaar een aanpassingscoëfficiënt vast.

In de administratie van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (hierna: OGA), raadpleegbaar in Hermes, wordt de schaduwgrondwaarde vastgelegd. Wanneer de schaduwgrondwaarde wijzigt als gevolg van een wijziging in het erfpachtrecht, wordt tevens de ingangsdatum van de wijziging en de bijbehorende grondwaarde in Hermes vastgelegd.

Actuele canon- en afkooppercentage
Voor de berekening van de afkoopsom bij tussentijdse afkoop is ook het actuele canon- en afkooppercentage van belang. Dit percentage wordt per kwartaal door B&W vastgesteld. Bij de berekening van de afkoopsom wordt gebruik gemaakt van het percentage van zes maanden voor de datum van afkoop.

Afkoop bij ingroeiregeling canonherziening einde tijdvak
Als de erfpachter na een canonherziening einde tijdvak besluit af te kopen, dan wordt de ingroeiregeling ook toegepast op de afkoopsom. De wijze waarop dat gebeurt, is vastgelegd in de *Instructie voor de vooruitbetaling van de canon*.

Verlengde afkoop
Eerder is al gezegd dat de Gemeenteraad de afkoopperiode heeft beperkt tot maximaal 50 jaar. Dit geldt echter niet als de AB 1994 van toepassing zijn. Onder de AB 1994 heeft een erfpachter de mogelijkheid om de canon voor zowel het lopende als verlengde tijdvak (tezamen maximaal 100 jaar) af te kopen. Dit betekent dat het lopende tijdvak met maximaal 50 jaar kan worden verlengd. De erfpachter is dan verplicht de canon voor het verlengde tijdvak af te kopen.
De afkoopsom voor het lopende tijdvak wordt berekend volgens de berekeningswijze die sinds 1 januari 2001 geldt. De afkoopsom voor het verlengde tijdvak is gebaseerd op een toeslag over de afkoopsom van het lopende erfpachttijdvak van 50 jaar. B&W stelt jaarlijks het toeslagpercentage vast.

1.4 Afkoop en overige betalingswijzen canon

Afkoop is één van de manieren waarop de erfpachter aan zijn betalingsverplichtingen kan voldoen. De overige mogelijkheden volgens de Algemene Bepalingen 2000 zijn: betaling van een jaarlijks geïndexeerde canon, een 10 jaar vaste canon en een 25 jaar vaste canon. Heeft de erfpachter voor canonbetaling (jaarlijks geïndexeerde canon, 10 jaar vast of 25 jaar vast) gekozen, dan kan hij later alsnog overstappen naar afkoop. Als de erfpachter echter voor afkoop heeft gekozen, kan hij gedurende het tijdvak waarvoor hij heeft afgekocht *niet* overstappen naar canonbetaling.

1.5 Opbouw werkinstructie

Hoofdstuk 2 van deze werkinstructie geeft een overzicht van de globale procesgang voor de tussentijdse afkoop. Stap voor stap wordt beschreven welke handelingen verricht moeten worden. In hoofdstuk 3 wordt de berekeningsmethodiek toegelicht. Aan de hand van voorbeelden worden de verschillende afkoopsomberekeningen uitgelegd.

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/erfpacht

Hoofdstuk 2 Procesgang in de praktijk

2.1 Procesgang

Deze paragraaf beschrijft de procesgang in de praktijk. Per stap wordt beschreven welke handelingen verricht moeten worden (met tussen haakjes degene wie de handelingen verricht). Tevens staat de input en output van elke stap beschreven. De toelichting heeft uitsluitend betrekking op tussentijdse afkoop. Afkoop bij uitgifte wordt bij de uitgifte geregeld. De afkoop van de canon wordt dan in de uitgifteakte geconstateerd.

Stap 1: Ontvangst afkoopverzoek (beheerder mailbox)
Een afkoopverzoek komt binnen in de centrale mailbox (erfpacht@oga.amsterdam.nl), bij een stadsdeelinbox of de afkoopinbox (poststukken van DIV buiten beschouwing gelaten, deze dienen eveneens bij een senior terecht te komen). De beheerder van de betreffende mailbox stuurt alle afkoopverzoeken inclusief de indicatieverzoeken binnen een werkdag door naar de senior erfpachtbeheerder of diens plaatsvervanger. Als een erfpachtbeheerder zelf rechtstreeks een afkoopverzoek ontvangt van een erfpachter, dan stuurt ook hij deze dezelfde dag door aan de senior erfpachtbeheerder (of diens plaatsvervanger).

Input/Output
Klantverzoek [I/O]

Stap 2: Verdeling van afkoopverzoeken (senior erfpachtbeheerder)
De senior erfpachtbeheerder (of diens plaatsvervanger) ontvangt van de beheerder van de centrale mailbox een afkoopverzoek van een klant. Dit verzoek stuurt de senior als werkverdeler ter behandeling door aan een erfpachtbeheerder. De senior voegt het nieuwe dossier toe aan de dossierlijst.

Input/Output
Klantverzoek [I]
Behandelverzoek [O]
Dossier op dossierlijst zetten [O]

Stap 3: Behandelen afkoopverzoek (behandelend erfpachtbeheerder)
De erfpachtbeheerder ontvangt het behandelverzoek van de senior en controleert of het recht kan worden afgekocht volgens de toepasselijke algemene bepalingen en of het recht nog niet reeds is afgekocht. Als afkoop niet mogelijk is, dan stelt de behandelaar de erfpachter hiervan op de hoogte en is de aanvraag hiermee afgehandeld. De beheerder zet het dossier in de dossierlijst op afgehandeld met de mededeling dat afkopen niet mogelijk is.

Als het erfpachtrecht wel afgekocht kan worden, dan stuurt de behandelaar eerst een ontvangstbevestiging naar de erfpachter, waarin o.a. staat dat de behandelaar het afkoopverzoek in behandeling heeft genomen. Deze ontvangstbevestiging is te vinden bij de standaarddocumenten onder ‘algemene documenten’. Het streven is om binnen twee weken een indicatie of aanbieding te doen aan de erfpachter.

Vervolgens maakt de erfpachtbeheerder een digitaal dossier aan. De behandelaar maakt de afkoopberekening met behulp van de Excel afkoopsheet. Deze sheet wordt geopend vanuit DOCwerker. Deze sheet is te vinden in het werkarchief (in de mappen: Bureau Erfpacht → Vertrouwelijk → Vertrouwelijke afdeling → Standaarddocumenten → Berekening Sheets Excel en heeft de naam 'Afkoopprogramma 2011 V1 1.xls). Nadat het document is geopend, slaat de beheerder het op onder het betreffende dossiernummer in het werkarchief van DOCwerker. De juistheid van de ingevoerde gegevens (zoals grondwaarde, canon, tijdvak etc.) dient altijd te worden geverifieerd met de gegevens uit de toepasselijke notariële akte(n). De berekening wordt uitgeprint (zwart/wit, alleen het invoerblad en tabblad 'tussentijdse afkoop') en geparafeerd op het printje van tabblad 'tussentijdse afkoop' door de behandelaar.

De behandelaar stelt ook de aanbieding op - inclusief digitale handtekening en eigen parafen - en print de aanbieding uit op briefpapier. In de aanbieding moeten alleen alle variabelen worden ingevuld, de overige tekst is standaard. Vervolgens geeft de behandelaar de gemaakte berekening en de aanbieding ter verdeling aan de senior.

De erfpachtbeheerder vult zelf de dossierlijst aan.

Input/Output
Behandelverzoek (afkoop huidig en/of verlengd tijdvak) [I]
Hermes (dossiernummer, begin- en einddatum tijdvak, buurtcode, AB's, grondwaarde en canon bij uitgifte of CHET, huidige canon, datum ingang wijziging, einddatum afkoop, wel/geen verlengde afkoop mogelijk, tussentijdse wijzigingen uit het verleden) [I]
Digitale informatie akten (DOCwerker/papieren archief/VRA/Kadaster) [I]
OGAGIS (gegevens erfpachter, adres erfpachtrecht, adres erfpachter) [I]
KvK (alleen indien rechtspersoon: gegevens erfpachter) [I]
Ontvangstbevestiging [O]
Berekening van de afkoopsom [O]
Aanbieding tot afkoop [O]
Bijhouden wijzigingen in dossierlijst [O]

Let op 1: als de erfpachter in Hermes afwijkt van de erfpachter vermeld in OGAGIS, dan dient dit direct te worden gemeld bij de Unit Relatiebeheer van BE (e-mailadres: erfpachtadministratie@oga.amsterdam.nl). Zij controleren DPG en laten de interne systemen waar nodig aanpassen. Als het om verlengde afkoop op grond van de AB 1994 gaat en het lopende tijdvak is reeds afgekocht, kan het voorkomen dat de erfpachter genoemd in Hermes afwijkt van de erfpachter genoemd in OGAGIS. Dit vanwege het feit dat na afkoop van het recht de naam van de erfpachter in het verleden niet altijd is gemuteerd in Hermes bij een latere levering van het recht. De juiste naam van de huidige erfpachter dient in Hermes te staan, ook als het recht is afgekocht.

Let op 2: de grondwaarde en canon dienen niet alleen te worden geverifieerd met Hermes, maar ook met de waarden uit de toepasselijke akte(n) (akte van uitgifte, CHET, conversie of een eventueel andere akte waarbij een wijziging van het recht heeft plaatsgevonden).

Let op 3: de datum van ingang van de wijziging dient te vallen op de eerstvolgende vervaldatum van het erfpachtrecht. Als het klantverzoek binnen drie maanden voor de vervaldatum wordt ingediend, dan is de ingangsdatum van de afkoop niet de eerstvolgende vervaldatum, maar die erna. Op uitdrukkelijk verzoek van de erfpachter kan als uitzondering op vorenstaande een afkoop met terugwerkende kracht worden gemaakt, maar hierbij dient de erfpachter wel dagrente te betalen over het aantal dagen na de prolongatiedatum tot aan de dag van ontvangst van de afkoopsom. Raadpleeg de senior beheerder bij dergelijke uitzonderingen.

Stap 4: Verdelen te controleren afkoopaanbieding en berekening (senior beheerder/ werkverdeler)
De senior erfpachtbeheerder ontvangt de te controleren aanbieding en berekening van de behandelaar. De senior geeft de na te kijken stukken binnen een werkdag aan een controleur.

Input/output
Gemaakte aanbieding en berekening tot afkoop [I]
Controleverzoek van aanbieding en berekening tot afkoop [O]

Stap 5: Controleren aanbieding (controlerende erfpachtbeheerder)
De controlerende erfpachtbeheerder ontvangt de gemaakte afkoopberekening en aanbieding van de senior. De controleur kijkt eerst de berekening (inhoudelijk) na. Het nakijken van de berekening gebeurt door middel van het opnieuw maken van de afkoopberekening. De juistheid van de ingevoerde gegevens (zoals grondwaarde, canon, tijdvak etc.) dient te worden geverifieerd met de gegevens uit de toepasselijke notariële akte(n). Als de berekening niet correct is, dan geeft de controleur mondeling uitleg aan de behandelaar welke fout is gemaakt en hoe deze fout voorkomen had kunnen worden. De behandelaar dient de berekening opnieuw te maken en aan de controleur te geven.

Als de berekening is gecontroleerd en deze correct is, dan parafeert de controleur de originele berekening van de behandelaar (tabblad 'tussentijdse afkoop') en zet er de datum van parafering bij. Er staan nu twee parafen en een datum op de berekening. Vervolgens kijkt de controleur de aanbieding na. Alleen de inhoud van de variabele invoervakken moet worden nagekeken (ook controle met Hermes), de rest van de aanbieding is standaard en dus correct. Als ook de aanbieding goed is, dan parafeert de controleur alle pagina's van de aanbieding en geeft deze terug aan de behandelaar. Indien er wel één of meer fouten zijn ontdekt in de aanbieding, dan geeft de controleur mondeling uitleg aan de behandelaar welke fout is gemaakt en hoe deze fout voorkomen had kunnen worden. De behandelaar dient in dit geval de aanbieding aan te passen.

Na iedere eerste controle van een afkoopberekening in een dossier, vult de controleur direct de foutenrapportage in voor het betreffende dossier. Bij een tweede (of latere) controle, worden gemaakte fouten ingevoerd in het opmerkingenveld van de rapportage.

Input/Output
Aanbieding [I]
Berekening [I]

Gecontroleerde aanbieding [O]
Gecontroleerde berekening [O]
Invullen foutenrapportage [O]

Stap 6: Verzenden aanbieding (behandelend erfpachtbeheerder)
Als de gecontroleerde berekening en aanbieding zijn goedgekeurd, dan scant de erfpachtbeheerder deze documenten. Vervolgens biedt de behandelaar deze (beide) documenten aan bij het bedrijfsarchief van DOCwerker. De originele aanbieding wordt per post opgestuurd naar de erfpachter. Als het e-mailadres van de erfpachter bekend is, dan stuurt de behandelaar tevens een digitale kopie van de aanbieding in PDF-bestand naar de erfpachter. De erfpachtbeheerder stuurt ook een link naar de aanbieding in DOCwerker door naar de bedrijfsadministrateur.

De erfpachtbeheerder vult zelf de dossierlijst aan.

Input/Output
Gecontroleerde aanbieding [I]
Gecontroleerde berekening [I]
Definitieve aanbieding digitaal in DOCwerker [O]
Definitieve aanbieding indien mogelijk digitaal naar erfpachter [O]
Definitieve aanbieding (origineel) per post naar erfpachter [O]
Aanbieding (link naar DOCwerker) naar bedrijfsadministrateur [O]
Bijhouden wijzigingen in dossierlijst [O]

Stap 7: Optioneel: verzenden herinneringsbrief (behandelend erfpachtbeheerder)
Als er na het verstrijken van een termijn van één maand na het versturen van de aanbieding geen reactie en/of ondertekend 'bericht van acceptatie' (hierna te noemen: bva) is ontvangen van de erfpachter, dan stelt de behandelaar een herinneringsbrief op en verstuurt deze brief naar de erfpachter. De standaard herinneringsbrief is te vinden in DOCwerker bij de standaarddocumenten (algemene documenten).

De erfpachtbeheerder vult zelf de dossierlijst aan.

Input/Output
Melding verstrijken periode van één maand na versturen aanbieding [I]
Herinneringsbrief digitaal in DOCwerker [O]
Herinneringsbrief indien mogelijk digitaal naar erfpachter [O]
Herinneringsbrief (origineel) per post naar erfpachter [O]
Bijhouden wijzigingen in dossierlijst [O]

Stap 8: Optioneel: versturen brief 'aanbieding vervallen' (behandelend erfpachtbeheerder)
Alleen als de erfpachter de aanbieding tot afkoop niet binnen de geldigheidstermijn van de aanbieding onvoorwaardelijk accepteert, stuurt de behandelaar de erfpachter een brief waarin staat dat de aanbieding vervallen in verklaard en dat de erfpachter geen rechten meer aan deze aanbieding kan ontlenen.

De erfpachtbeheerder vult zelf de dossierlijst aan.

Input/Output
Melding geldigheidstermijn aanbieding [I]
Brief 'vervallen verklaring aanbieding' digitaal in DOCwerker [O]
Brief 'vervallen verklaring aanbieding' indien mogelijk digitaal naar erfpachter [O]
Brief 'vervallen verklaring aanbieding' (origineel) per post naar erfpachter [O]
Bijhouden wijzigingen in dossierlijst [O]

Stap 9: Ontvangst bericht van acceptatie (behandelend erfpachtbeheerder)
Als de erfpachter besluit de aanbieding tot afkoop te accepteren, moet hij het bva invullen, ondertekenen en terugsturen. Op het bva dient de erfpachter ook aan te geven door welke notaris hij de notariële verklaring wil laten opmaken (of de akte wil laten opmaken en passeren). De ondertekenaar van het bva dient ook een kopie van een geldig legitimatiebewijs (paspoort, rijbewijs of identiteitskaart) op te sturen.

Het bva komt binnen bij de erfpachtbeheerder (behandelaar) en de bedrijfsadministrateur krijgt ook automatisch een link hiervan via DIV (omdat de naam van de BA'er op het bva staat). Op basis van dit ondertekend bva zet de bedrijfsadministrateur de canonbetaling stop. De behandelaar controleert of de aanbieding binnen de geldigheidstermijn van de aanbieding is geaccepteerd. Als de aanbieding niet tijdig is geaccepteerd, dan is de overeenkomst tot afkoop in principe niet tot stand gekomen. Hierop kan alleen na overleg met een senior worden afgeweken.

Als de aanbieding tijdig is geaccepteerd, controleert de beheerder eveneens of de juiste persoon/personen de aanbieding heeft/hebben geaccepteerd. Wanneer een natuurlijk persoon erfpachter is, dan dient deze zelf te tekenen, tenzij deze persoon een schriftelijke volmacht heeft afgegeven. Als de erfpachter een onderneming is, dan dient het Handelsregister van de Kamer van Koophandel uitsluitsel te geven over wie de onderneming kan vertegenwoordigen. De handtekening op het bva dient overeen te komen met de handtekening op het meegezonden kopie legitimatiebewijs.

De erfpachtbeheerder vult zelf de dossierlijst aan.

Input/Output
Ondertekend bva [I]
Kopie ondertekend bva [O]
Bijhouden wijzigingen in dossierlijst [O]

Let op: indien er sprake is van een verlengde afkoop naar aanleiding van de procedure canonherziening einde tijdvak (hierna te noemen: CHET), dan dient de erfpachtbeheerder door te geven aan het CHET-team dat het bva is ontvangen. De BA dient aan het CHET-team door te geven als de afkoopsom is ontvangen. Het CHET-team zet dan de CHET-procedure stop.

Stap 10: Opmaken opdrachtbrief notaris en besluit (behandelend erfpachtbeheerder)
De erfpachtbeheerder maakt de opdrachtbrief aan de notaris en het besluit tot afkoop op briefpapier op (inclusief digitale handtekening), parafeert de brief en geeft deze aan de controleur.

De erfpachtbeheerder vult zelf de dossierlijst aan.

Input/Output
Opdrachtbrief notaris [O]
Besluit [O]
Bijhouden wijzigingen in dossierlijst [O]

Let op: 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 eventuele belastingen (overdrachtsbelasting-/BTW) die de erfpachter moet betalen; deze komen in hun geheel voor rekening van de erfpachter. Als er wordt afgekocht in combinatie met een splitsing in appartementsrechten of een (aanvullende) uitgifte (perceelsuitbreiding), dan komen de kosten voor het opstellen en inschrijven van de akte in de openbare registers geheel voor rekening van de erfpachter[3].

Stap 11: Controleren opdrachtbrief en besluit (controlerende erfpachtbeheerder)
De controleur kijkt de opdrachtbrief en het besluit na. Als beide documenten juist zijn, dan parafeert de controleur de stukken en geeft deze terug aan de behandelaar.

Input/Output
Opdrachtbrief notaris [I]
Besluit [I]
Gecontroleerde opdrachtbrief notaris [O]
Gecontroleerd besluit [O]

Stap 12: Verzenden opdrachtbrief notaris en besluit (behandelend erfpachtbeheerder)
De opdrachtbrief en het besluit worden ingescand en in DOCwerker gezet. De link van het besluit wordt aan de bedrijfsadministrateur gestuurd gezonden. De opdrachtbrief en een kopie van het besluit worden in pdf per e-mail en tevens per post aan de notaris verzonden. Het originele besluit gaat naar DIV.

De erfpachtbeheerder vult zelf de dossierlijst aan.

[3] Zie besluit van Burgemeester en Wethouder inzake het Beleid delen aktekosten van 12 januari 2001, ROIB 2000/13229, nr. 11

Input/Output
Opdrachtbrief notaris [O]
Besluit [O]
Link van het besluit [O]
Bijhouden wijzigingen in dossierlijst [O]

Stap 13: Controleren notariële verklaring/akte (behandelend erfpachtbeheerder)
Indien de notaris daarom verzoekt, controleert de erfpachtbeheerder de notariële verklaring/akte op juistheid van de opgenomen bepalingen met betrekking tot de afkoop.

De erfpachtbeheerder vult zelf de dossierlijst aan.

Input/Output
Concept notariële verklaring [I]
Gecontroleerde notariële verklaring [O]
Bijhouden wijzigingen in dossierlijst [O]

Stap 14: Ontvangst notariële verklaring/akte (behandelend erfpachtbeheerder)
Na ontvangst van de notariële verklaring/akte, slaat de erfpachtbeheerder deze op (of laat deze opslaan) in het bedrijfsarchief van DOCwerker. Hiermee is de afkoop afgehandeld voor de juridisch erfpachtbeheerder.

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

Input/Output
Notariële verklaring [I]
In DOCwerker gearchiveerde notariële verklaring [O]
Bijhouden wijzigingen in dossierlijst [O]

Hoofdstuk 3 Berekeningsmethodiek

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt uitgelegd hoe een afkoopsom tot stand komt. Dit hoofdstuk is bedoeld om de erfpachtbeheerder inzicht te geven in de berekeningsmethodiek.

3.2 Afkoop voor een periode van 50 jaar

De canon kan voor een tijdvak van 50 jaar worden afgekocht. Dit is mogelijk
a) bij uitgifte
b) en aan het begin van een nieuw tijdvak van 50 jaar.

Artikel III. onder 1 sub a van de *Instructie voor de vooruitbetaling van de canon* bepaalt dat de afkoopsom bij aanvang van een tijdvak gelijk is aan de grondwaarde die voor dat tijdvak met de gemeente is overeengekomen of door deskundigen is vastgesteld.

voorbeeld:

Een woning met een grondwaarde van € 125.000 wordt in erfpacht uitgegeven per 1 januari 2006. De afkoopsom bij uitgifte is gelijk aan de grondwaarde en bedraagt derhalve € 125.000.

3.2 Afkoop voor minder dan 50 jaar (tussentijdse afkoop)

Tussentijdse afkoop zonder tussentijdse wijziging
De canon kan tussentijds worden afgekocht als een deel van het tijdvak is verstreken. De canon voor het resterende deel van het lopende tijdvak moet in zijn geheel worden afgekocht.
De afkoopsom wordt berekend volgens de formule uit artikel III. onder 1 sub b van de *Instructie voor de vooruitbetaling van de canon*. De afkoopsom bij tussentijdse afkoop is gebaseerd op de schaduwgrondwaarde en het canon- en afkooppercentage zes maanden vóór het aanvangsmoment van afkoop.

voorbeeld:

Een perceel is per 16 juni 1972 in erfpacht uitgegeven met een grondwaarde van € 421.725,- voor een periode van 50 jaar. De erfpachter wil de canonbetaling afkopen met ingang van 16 juni 2005. Sinds de uitgifte is er niets gewijzigd in de bestemming of bebouwing.

Voor het bepalen van de afkoopsom zijn de volgende gegevens nodig (art. III. onder 1 sub b *Instructie voor de vooruitbetaling van de canon*):

B : schaduwgrondwaarde 6 maanden voor datum afkoop = ~~grondwaarde bij uitgifte * coëfficiënt periode 1972 – 2004~~ =
*ƒ 421.725 * 2,550 = € 1.075.416,24 op 16 december 2004*;
d : canonpercentage 6 maanden voor datum van afkoop: *4,45% op 16 december 2004*;
i : afkooppercentage 6 maanden voor datum van afkoop: *3,90% op 16 december 2004*;
t : aantal jaren van afkoop: 16 juni 2004 – 15 juni 2022 = *17 jaar*;

$$A = \frac{B*d}{2} * \frac{(1+i)^{t}-1}{(1+0,039)^{17}-1} * \frac{(1+i)^{½}}{(1+0,039)^{½}-1} = € 1.075.416,24 * 0,0445 * \frac{(1+0,039)^{17}-1}{(1+0,039)^{17}} * \frac{(1+0,039)^{½}}{(1+0,039)^{½}-1}$$

€ 1.075.416,24 * 0,0445 * 12,618 = € 603.850,-

Tussentijdse afkoop met tussentijdse wijziging
Gedurende de looptijd van een erfpachtrecht kan het erfpachtcontract zijn gewijzigd waardoor er een economische meerwaarde is ontstaan (door bijvoorbeeld een bestemmings- of bebouwingswijziging of een perceelsuitbreiding). Als de erfpachter in dit geval de canon voor het resterende tijdvak wil afkopen, wordt de afkoopsom bepaald aan de hand van de formule uit artikel III. onder 1 sub b van de *Instructie voor de vooruitbetaling van de canon*. Het verschil met tussentijdse afkoop zonder tussentijdse wijziging is, dat de schaduwgrondwaarde bij tussentijdse afkoop met een tussentijdse wijziging wordt bepaald door de schaduwgrondwaarde van de wijziging op te tellen bij de schaduwgrondwaarde bij uitgifte.

voorbeeld:

Een perceel is per 16 juni 1972 in erfpacht uitgegeven met een grondwaarde van € 421.725,- voor een periode van 50 jaar. Per 16 juni 1998 wordt de bebouwing gewijzigd: de canonverhoging is gebaseerd op een economische meerwaarde van € 200.000. De erfpachter wil de gehele canonbetaling afkopen met ingang van 16 juni 2005.

Voor het bepalen van de afkoopsom zijn de volgende gegevens nodig (art. III. onder 1 sub b *Instructie voor de vooruitbetaling van de canon*):

B : schaduwgrondwaarde =
grondwaarde bij uitgifte * coëfficiënt periode 1972 – 2004 + grondwaarde wijziging * coëfficiënt periode 1998 – 2004 =
€ 421.725 * 2,550 + € 200.000 * 1,117 = € *1.298.841,11 op 16 december 2004*;
d : canonpercentage 6 maanden voor datum van afkoop: *4,45% op 16 december 2004*;
i : afkooppercentage 6 maanden voor datum van afkoop: *3,90% op 16 december 2004*;
t : aantal jaren van afkoop: 16 juni 2005 – 15 juni 2022 = *17 jaar*.

Afkoop canonverhoging bij tussentijdse wijziging
Als de erfpachter de canon voor het resterende deel van het lopende tijdvak al heeft afgekocht en als het erfpachtrecht vervolgens wordt gewijzigd waardoor de canon moet worden herzien (verhoogd), dan moet ook de canonverhoging worden afgekocht.
De afkoopsom van de canonverhoging wordt berekend met de formule uit artikel III. onder 1 sub c van de Instructie voor vooruitbetaling van de canon.

$$A = B * d * \frac{(1+i)^{t} - 1}{(1+0{,}0390)^{t} - 1} * \frac{(1+i)^{\frac{1}{2}} - 1}{(1+0{,}0390)^{\frac{1}{2}} - 1} = € 1.298.841{,}11 * 0{,}0445 * \frac{(1+0{,}0390)^{17} - 1}{(1+0{,}0390)^{17} - 1} * \frac{(1+0{,}0390)^{\frac{1}{2}} - 1}{(1+0{,}0390)^{\frac{1}{2}} - 1} =$$

€ 1.298.841,11 * 0,0445 * 12,618 = € 729.304,-

voorbeeld:

Een perceel is per 16 juni 1972 in erfpacht uitgegeven met een grondwaarde van € 421.725,- voor een periode van 50 jaar. De canonbetaling is afgekocht. Per 16 juni 2005 wordt de bebouwing gewijzigd: de canonverhoging is gebaseerd op een economische meerwaarde van € 220.000,-. De canonbetaling wordt afgekocht.

Voor het bepalen van de afkoopsom zijn de volgende gegevens nodig (art. III. onder 1 sub c *Instructie voor de vooruitbetaling van de canon*):
(O-P) : schaduwgrondwaarde = grondwaarde wijziging = € *220.000,-;*
d : canonpercentage 6 maanden voor datum van afkoop: *4,45% op 16 december 2004*;
i : afkooppercentage 6 maanden voor datum van afkoop: *3,90% op 16 december 2004*;
t : aantal jaren van afkoop: 16 juni 2005 – 15 juni 2022 = *17 jaar*;

$$\frac{(1+0{,}039)^{17}-1}{(1+0{,}039)^{\frac{1}{2}}-1} * \frac{(1+0{,}039)^{\frac{1}{2}}}{(1+0{,}039)^{\frac{1}{2}}} =$$

€ 220.000 * 0,0445 * 12,618 = € 123.531,-

De afkoopsom voor het verlengde tijdvak wordt berekend met de formule uit artikel 2 sub b van de *Instructie voor de berekening van afkoopsommen per 1-1-2011*.

3.3 Afkoop van het verlengde tijdvak (AB 1994)

De mogelijkheid om een tijdvak eenmalig met maximaal 50 jaar te verlengen en de canon voor het verlengde tijdvak af te kopen, bestaat nu alléén nog voor erfpachtrechten waarop de AB van 1994 van toepassing zijn.

3.4 Afkoop bij ingroeiregeling canonherziening einde tijdvak

Aan het einde van een tijdvak wordt de canon herzien. Er wordt een nieuwe canon berekend voor het nieuwe tijdvak (zie werkinstructie canonherziening einde tijdvak). Op de nieuwe canon is de ingroeiregeling van toepassing. Dit houdt in dat de erfpachter gedurende de eerste twee jaren van het nieuwe tijdvak een korting geniet op de canon.[4] Vanaf het derde jaar is hij jaarlijks het volledige canonbedrag verschuldigd.

De ingroeiregeling geldt niet alleen bij de jaarlijkse betaling van de canon, maar geldt ook als de canon bij de canonherziening einde tijdvak wordt afgekocht. In dat geval wordt de netto contante waarde van de reductie in mindering gebracht op de afkoopsom die volgens artikel 1 van de *Instructie voor de vooruitbetaling van de canon* is berekend. De netto contante waarde van de reductie wordt bepaald met de formule uit artikel 4 sub b van de genoemde instructie.

Wanneer de akte voor canonherziening en gelijktijdige afkoop eerder gepasseerd wordt dan de ingangsdatum van het nieuwe tijdvak, wordt in de afkoopsom tevens een korting voor renteverrekening over de tussenliggende periode opgenomen. Dit is vastgelegd in punt 4c van de instructie.

[4] Ingroeiregeling: in het eerste jaar van het nieuwe tijdvak krijgt de erfpachter een korting van 2/3 van de canonverhoging, in het tweede jaar krijgt hij een korting van 1/3 van de canonverhoging en vanaf het derde jaar is de erfpachter het volledige canonbedrag verschuldigd.

Bijlage 1 Overzicht beleidswijzigingen

Overzicht van de beleidswijzigingen inzake afkoop (1994-2005)

1994

- Afkoop lopend en verlengd
- Afkoop bij uitgifte én tussentijds is mogelijk
- Afkoopsom voor 50 jaar bij uitgifte *is hoger dan* de grondwaarde
- Tussentijdse afkoopsom is gebaseerd op afkoopsom bij uitgifte

Afkoop lopend tijdvak:

- hoogte afkoopfactor is op een zodanig niveau gesteld dat de gemeente schadeloos gesteld wordt wegens derving van de canon
- afkoop lopend tijdvak kan alleen tot het einde van het tijdvak
- canon x afkoopfactor
- afkoopfactor is gebaseerd op afkooppercentage
- hoogte afkoopfactor is afhankelijk van de periode dat de canon wordt afgekocht
- afkoopsom bij uitgifte is (vaak) hoger dan de grondwaarde

Afkoop verlengd tijdvak:

- maximale periode van afkoop: 50 jaar na lopend tijdvak
- afkoop lopend tijdvak is verplicht
- berekend door 25 % van de afkoopsom lopend tijdvak te nemen
- in geval van afkoop tussentijds wordt een boete rente gehanteerd voor het later afkopen dan bij uitgifte.

Artikelen Algemene bepalingen

- art. 10, 11 AB 1994
- art. 9 AB 1966, art 1 Moderniserings Besluit
- in geval van de AB 1937 en 1995 is alleen afkoop lopend tijdvak mogelijk.
- in geval van oudere AB's afkoop niet mogelijk.

1995 – 1996 Zie 1994

1997 Zie 1994, vastgelegd in aanwijzing 96/278/13

1998 – 2000 Zie 1997

2001

Afkoop lopend tijdvak

- Afkoop bij uitgifte = grondwaarde
- Tussentijdse afkoop is gebaseerd op schaduwgrondwaarde
- Overstap van canonbetaling naar afkoop is tussentijds mogelijk, andersom niet.
- Geen verlengde afkoop meer

Algemene bepalingen:

AB 2000:

Alleen afkoop voor 50 jaar, lopend tijdvak.

Geen afkoopsom verlengd tijdvak.

AB 1994:
Afkoop voor lopend en verlengd tijdvak;
Toeslagpercentage voor verlengd tijdvak wordt met ingang van 1-1-2001 stapsgewijs verhoogd
In 2001 is het toeslagpercentage 32%

AB 1966
Afkoop lopend tijdvak is mogelijk
Tot 1 januari 2002 is afkoop verlengd tijdvak mogelijk
Met ingang van 1-1-2002 wordt deze mogelijkheid ingetrokken. Vanaf 1-1-2002 is afkoop verlengd tijdvak niet meer mogelijk.

AB 1955 en 1937
Afkoop lopend tijdvak is mogelijk

2004 Wijzigingsbesluit afkoopinstructie, d.d. 5 oktober 2004 nr. 2004/10685, nummer 62

2010 Wijzigingsbesluit afkoopinstructie, d.d. 30 november 2010
Hierin is het volgende gewijzigd:
De afkoopsom voor het lopende tijdvak kan niet hoger worden dan [huidige canon x aantal af te kopen jaren];
De groeifactor in de formule voor verlengd afkopen wijzigt van 1,040 in 1,045;
De berekening bij tussentijdse wijzigingen van reeds verlengd afgekochte rechten is gewijzigd;
Renteverrekening in de afkoopsom bij eerdere aktepassering voor afkoop van een nieuw tijdvak;