05246

DIV

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 552 6111
Fax 020 552 6100
info@oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

AANGETEKEND MET BERICHT VAN ONTVANGST

5.1.2e
1412 KB Naarden

Datum	20 oktober 2010
Ons Kenmerk	2010013737
Behandeld door	5.1.2e
Doorkiesnummer	5.1.2e
Faxnummer	5.1.2e
E-mail	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Bijlage(n)	Antwoordformulier Algemene informatie over canonherziening einde tijdvak Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Brochure "Canonherziening einde tijdvak"
Onderwerp	Kennisgeving nieuwe canon en grondwaarde en aanzegging nieuwe algemene bepalingen voor het erfpachtrecht 5.1.2e

Geachte 5.1.2e

Volgens mijn gegevens staat het hieronder omschreven erfpachtrecht op uw naam.

ERFPACHTRECHT

Plaatselijke aanduiding:	5.1.2e
Gemeente:	Watergraafsmeer
Sectie:	A
Nummer:	5.1.2e
Huidige bestemming:	woning met tuin en schuur
Dossiernummer:	5.1.2e
Bouwblok:	5.1.2e
Algemene Bepalingen:	AB 2000 (jaarlijkse indexering)
Datum einde tijdvak:	15 november 2013

Let op: Deze brief bevat onder meer een aanbieding van de gemeente met betrekking tot de vaststelling van een nieuwe grondwaarde en canon van uw erfpachtrecht. U bent niet verplicht om deze gemeentelijke aanbieding te accepteren. Indien u op het bijgevoegde formulier aangeeft dat u de gemeentelijke aanbieding niet accepteert, zullen de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon van uw erfpachtrecht bindend worden vastgesteld door drie onafhankelijke deskundigen. Verderop in deze brief wordt uitgelegd welke actie u hiervoor dient te ondernemen.

1015164

Op 15 november 2013 eindigt het lopende tijdvak van uw erfpachtrecht. Daarna gaat een nieuw tijdvak in, dat begint op 16 november 2013 en zal eindigen op 15 november 2063. Op grond van artikel 12 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000,[1] (hierna te noemen: AB 2000) heeft de gemeente Amsterdam de bevoegdheid om nieuwe algemene bepalingen van toepassing te verklaren en de canon te herzien.

Indien u het erfpachtrecht wilt opzeggen naar aanleiding van het bereiken van de einddatum van het tijdvak, kunt u dat doen per exploit vanaf drie jaar voor het einde van het tijdvak tot één jaar voor het einde van het tijdvak. De gemeente verwijst u hiervoor naar artikel 25 van de AB 2000.

Kennisgeving nieuwe grondwaarde en nieuwe canon
De gemeente geeft u hierbij kennis van de nieuwe canon en grondwaarde per 16 november 2013.

De nieuwe grondwaarde is gebaseerd op de bestemming woning met tuin en schuur en is berekend door het aantal vierkante meter gebruiksoppervlak te vermenigvuldigen met de grondprijs per vierkante meter. Deze oppervlakte is conform de erfpachtakte van 8 mei 2009. Er wordt een correctiefactor toegepast op de nieuwbouwgrondprijs per vierkante meter omdat er sprake is van bestaande bebouwing. De grondwaarde wordt berekend door de grondprijs per vierkante meter te vermenigvuldigen met het totaal aantal vierkante meters gebruiksoppervlak. De nieuwe canon is berekend door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het huidige canonpercentage.

Huidige bestemming	: woning met tuin en schuur
Aantal vierkante meters GBO	: 49 m^2
Grondprijs per vierkante meter GBO	: € 1.018,00 (prijspeil 2010)
Correctiefactor	: 40%
Nieuwe grondwaarde bij prijspeil 2010	: € 29.929,00
Canonpercentage	: 3,48 %
Nieuwe canon per 16 november 2013	: € 1.042,00

Keuze betalingswijze canon
- Onder de AB 2000 kunt u kiezen uit de volgende vier betalingsmogelijkheden: Een jaarlijks geïndexeerde canon, die elk jaar wordt aangepast aan de inflatie, verlaagd met 1% per jaar;[2]
- Een 10 jaar vaste canon die, tot het einde van het tijdvak, na verloop van telkens 10 jaar opnieuw wordt vastgesteld. Iedere 10 jaar wordt de canon aangepast door de grondwaarde *bij aanvang van het tijdvak* te vermenigvuldigen met het dan geldende canonpercentage;
- 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 dan geldende canonpercentage;

---

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

[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%).

- Afkoop van de canon voor het hele tijdvak van 50 jaar. De afkoopsom is gelijk aan de door de gemeente of de door deskundigen vast te stellen grondwaarde.

U kunt alleen aan het begin van een nieuw tijdvak kiezen uit één van deze betalingsmogelijkheden. Daarna is veranderen van betalingswijze niet meer mogelijk. Wel kunt u op elk moment kiezen voor afkoop van de canon voor het resterende deel van het tijdvak.

Bovenstaande berekening is gebaseerd op jaarlijkse canonaanpassing volgens artikel 7 van de AB 2000. U kunt echter ook kiezen voor een 10 jaar vaste canon of een 25 jaar vaste canon. Ook kunt u ervoor kiezen de canon af te kopen voor het gehele tijdvak. Het canonpercentage en de canon verschillen per betalingswijze en zijn hieronder weergegeven.

10 jaar vaste canon:

Canonpercentage	: 4,6 %
Nieuwe canon per 16 november 2013	: € 1.377,00

25 jaar vaste canon:

Canonpercentage	: 4,98 %
Nieuwe canon per 16 november 2013	: € 1.490,00

Afkoop:

Afkoopsom per 16 november 2013	: € 29.929,00

De herziene canon wordt in rekening gebracht met ingang van 16 november 2013.

Wanneer u de gemeente binnen drie maanden na ontvangst van deze kennisgeving schriftelijk laat weten dat u akkoord gaat met de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon, dan zullen de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon met ingang van het nieuwe tijdvak van kracht worden.

Kunt u zich niet verenigen met de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon, dan dient u hiervan binnen drie maanden na ontvangst van deze kennisgeving schriftelijk mededeling te doen aan de gemeente.

Let op: ook indien u binnen de gestelde termijn van drie maanden hieromtrent géén mededeling doet aan de gemeente, dan zullen op grond van artikel 11 lid 4 van AB 2000 de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon van kracht worden. In dat geval wordt de nieuwe canon op basis van jaarlijkse canonaanpassing vastgesteld.

U kunt uw keuze schriftelijk aan de gemeente kenbaar maken op het bijgevoegde antwoordformulier (bijlage 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.

Deskundigenprocedure
Indien u het niet eens bent met de door de gemeente voorgestelde nieuwe canon en nieuwe grondwaarde, dan stelt een onafhankelijke taxatiecommissie van drie deskundigen de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon vast voor het komende tijdvak van 50 jaar.

Zowel de gemeente als de erfpachter wijzen in dat geval ieder één deskundige aan. Deze twee deskundigen wijzen samen een derde deskundige aan.[4]

De gemeente zal mede namens de erfpachters de opdracht aan de deskundigen verstrekken. De drie deskundigen stellen bindend en onafhankelijk van de partijen de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon vast, zoals deze tussen partijen zullen gelden. De nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon worden vastgelegd in een taxatierapport waarvan zowel de gemeente als de erfpachter een afschrift ontvangt.

De kosten van de taxatie komen voor de helft voor rekening van de erfpachter en voor de andere helft voor rekening van de gemeente.

Ingroeiregeling
Aangezien de canon in het nieuwe tijdvak hoger is dan die in het lopende tijdvak, bestaat er een ingroeiregeling.[5] Door de ingroeiregeling betaalt de erfpachter in het eerste jaar de oude canon plus 1/3 van het verschil met de nieuwe canon. In het tweede jaar is dat de oude canon plus 2/3 van het verschil. In het derde jaar is de volledige nieuwe canon verschuldigd.

Bestemming
Het feitelijk gebruik van het erfpachtrecht dient overeen te stemmen met de bestemming zoals opgenomen in de erfpachtakte, zijnde: woning met tuin en schuur. Wanneer het feitelijk gebruik niet overeenstemt met de bestemming zoals deze is opgenomen in de akte, verzoek ik u op het bijgevoegde antwoordformulier (bijlage) te omschrijven hoe het erfpachtrecht nu wordt gebruikt.

Notariële akte
Op grond van artikel 11 lid 7 van de AB 2000 dient u uw medewerking te verlenen aan het opstellen van de notariële akte van canonherziening.

Ik zal notariskantoor Lubbers en Dijk te Amsterdam vragen de canonherziening einde tijdvak in een notariële akte vast te leggen.

---

[4] Het beleid inzake canonherziening einde tijdvak, besluit van Burgemeester & Wethouders van 31 oktober 2000, nummer 2000/10789.

[5] De ingroeiregeling is vastgelegd in het Besluit van Burgemeester & Wethouders van 31 oktober 2000, nummer 2000/10789.

Het is mogelijk om een andere notaris de notariële akte te laten opmaken[6]. Indien u een andere notaris wilt aanwijzen kunt u dit aangeven op het bijgevoegde formulier. Indien u géén notariskeuze kenbaar maakt, dan worden de wijzigingen door notariskantoor Lubbers en Dijk te Amsterdam vastgelegd.

De kosten voor de notariële akte en de inschrijving daarvan in het kadaster komen voor de helft voor rekening van de erfpachter en voor de helft voor rekening van de gemeente Amsterdam, waarbij de gemeentelijke bijdrage wordt gemaximeerd tot € 1.000,00 (inclusief BTW).[7]

Goedkeuring dagelijks bestuur stadsdeel
Deze aanbieding wordt gedaan onder voorbehoud van goedkeuring door het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Oost.

Antwoordformulier
Via het bijgevoegd antwoordformulier dient u mij vóór 20 januari 2011 te laten weten of u de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon accepteert of dat u deze door deskundigen wilt laten vaststellen.
Indien ik voor deze datum geen reactie van u heb ontvangen, ga ik ervan uit dat u akkoord gaat met de gemeentelijke aanbieding voor de nieuwe canon en grondwaarde en dat u de nieuwe canon en grondwaarde niet door deskundigen wilt laten vaststellen. Er zal dan vanaf 16 november 2013 automatisch een jaarlijks geïndexeerde canon van € 1.042,00 gelden.

Daarnaast kunt u op dit antwoordformulier aangeven welke betalingswijze uw voorkeur heeft en bij welke notaris u de akte canonherziening einde tijdvak wilt laten passeren. Wanneer u de aanbieding van de gemeente afwijst, kunt u op het antwoordformulier aangeven welke deskundige u aanwijst. Wanneer u geen deskundige aanwijst, dan zal dit conform artikel 34 lid 3 onder d van de AB 2000 door het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Oost worden gedaan.

Ook kunt u op het antwoordformulier aangeven of u behoefte heeft aan een informatiebijeenkomst over canonherziening einde tijdvak. Wanneer er in uw buurt voldoende belangstelling bestaat voor een dergelijke informatiebijeenkomst, dan ontvangt u van ons een uitnodiging voor een informatieavond op het stadsdeelkantoor. Wanneer er onvoldoende belangstelling bestaat, dan wordt u, als u daar wel behoefte aan heeft, persoonlijk uitgenodigd voor een gesprek bij Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam.

Ten slotte
Indien u gedurende de procedure canonherziening einde tijdvak uw erfpachtrecht verkoopt dan wel reeds heeft verkocht, bent u gehouden de koper direct te informeren over de canonherziening.

---

[6] Vanaf juli 2006 is de notariskeuze onder alle varianten van de door de gemeente gebruikte algemene bepalingen vrijgegeven. Dit houdt in dat alle erfpachters vanaf die datum in de mogelijkheid worden gesteld zelf een notaris aan te wijzen.

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

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Mocht deze brief niet aan de juiste persoon geadresseerd zijn, dan verzoek ik u dit mij zo spoedig mogelijk te laten weten.

Indien u nog vragen en/of opmerkingen heeft, kunt u contact opnemen met degene die in deze brief als behandelaar vermeld staat. Meer informatie over erfpacht vindt u op www.erfpacht.amsterdam.nl

Hoogachtend,

5.1.2e

Bureau Erfpacht

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Aan het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht
T.a.v.: 5.1.2e
Antwoordnummer 10999
1000 RA AMSTERDAM

ANTWOORDFORMULIER

CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK

Ondergetekende : .....
Geboren : .....
Te : .....
Adres : .....
Postcode/Woonplaats : .....
Telefoonnummer : .....

Emailadres : .....

verklaart in zijn hoedanigheid van erfpachter, althans als bevoegd vertegenwoordiger (bewijsstukken meezenden) van bovengenoemde erfpachter van het navolgende erfpachtrecht:

ERFPACHTRECHT

Plaatselijke aanduiding:	5.1.2e
Gemeente:	Watergraafsmeer
Sectie:	A
Nummer:	5.1.2e
Bestemming:	woning met tuin en schuur
Dossiernummer:	5.1.2e
Bouwblok:	
Algemene Bepalingen:	AB 2000 (jaarlijkse indexering)
Datum einde tijdvak:	15 november 2013

☐ OPTIE 1: akkoord te gaan met de op 20 oktober 2010 door de gemeente voorgestelde nieuwe grondwaarde van € 29.929,00 en de nieuwe canon van € 1.042,00 voor bovengenoemd erfpachtrecht.

- ❑ OPTIE 2: niet akkoord te gaan met de op 20 oktober 2010 door de gemeente voorgestelde nieuwe grondwaarde van € 29.929,00 en de nieuwe canon van € 1.042,00 voor bovengenoemd erfpachtrecht. De nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon worden door deskundigen vastgesteld, waarbij de kosten van het taxatierapport voor de helft van rekening van de erfpachter komen.

Alleen invullen indien u voor OPTIE 1 kiest:

Canonbetaling

Erfpachter wenst in aanmerking te komen voor de volgende canonbetaling:

- ❑ een jaarlijks geïndexeerde canon van € 1.042,00
- ❑ een vaste canon voor 10 jaar van € 1.377,00
- ❑ een vaste canon voor 25 jaar van € 1.490,00
- ❑ afkoop van de canon voor het lopende tijdvak, door betaling van een afkoopsom van € 29.929,00 (gelijk aan de door de gemeente vastgestelde grondwaarde)

s.v.p. één van bovenstaande mogelijkheden aankruisen

Notaris

De notariële akte wordt opgemaakt door notaris:

Naam/kantoornaam
:.....

Adres
:.....

Postcode/vestigingsplaats
:.....

Alleen invullen indien u voor OPTIE 2 kiest:

Erfpachter wijst als deskundige aan:

Naam/kantoornaam : .....

Kantooradres deskundige : .....

Postcode/vestigingsplaats : .....

Afwijkende bestemming

Indien het feitelijk gebruik van het erfpachtrecht afwijkt van de in de erfpachtakte genoemde bestemming, zijnde woning met tuin en schuur, verzoek ik u een beschrijving te geven van het huidige gebruik:

.....

.....

Informatieavond

Ik heb wel / geen* behoefte aan een informatieavond over de canonherziening einde tijdvak op mijn stadsdeelkantoor (bij voldoende aanmeldingen volgt een uitnodiging met datum, tijdstip en locatie).

* doorhalen wat niet van toepassing is

Getekend te : .....

Datum : .....

Handtekening:

S.v.p. ervoor zorgdragen dat de vertegenwoordigingsbevoegde persoon/personen tekenen of diens gevolmachtigde(n) op basis van een bij het acceptatiebericht te voegen volmacht.

Tevens het verzoek om een kopie legitimatiebewijs van de ondertekenaar(s) mee te sturen.

Bijlage: algemene informatie over Canonherziening einde tijdvak

In deze bijlage wordt 1) een korte toelichting gegeven op de procedure 'Canonherziening einde tijdvak' en 2) 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 bijlage goed door te lezen.

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;[8]
- 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.

Informatie over canonherziening einde tijdvak

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.

Hoe verloopt de procedure van canonherziening

1. De gemeente doet de erfpachter een aanbieding voor een nieuwe canon en grondwaarde.

2. Wanneer de erfpachter de aanbieding niet accepteert, stelt een onafhankelijke commissie bestaande uit drie deskundigen de canon en de grondwaarde vast voor het komende tijdvak van 50 jaar. Wanneer de erfpachter niet reageert op de aanbieding van de gemeente, komt de canon vast te staan op het door de gemeente aangeboden bedrag (een jaarlijks geïndexeerde canon). Wanneer de erfpachter de aanbieding afwijst, dient de volgende procedure te worden gevolgd. Een onafhankelijke commissie bestaande uit drie deskundigen stelt de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon vast van uw erfpachtrecht voor het komende tijdvak van 50 jaar. De erfpachter wijst een deskundige aan. Ook de gemeente wijst een deskundige aan. Deze twee deskundigen kiezen samen de derde deskundige. Deze drie deskundigen stellen een taxatierapport op, waarin de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon worden vastgesteld. In 2011 ontvangt u een brief met nadere informatie over de aanwijzing van de deskundigen en de vaststelling van de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon. De kosten van de taxatie komen voor de helft voor uw rekening en voor de andere helft voor rekening van de gemeente.[9]

---

[8] Vastgesteld bij besluit van de Gemeenteraad van 15 november 2000, nummer 689.

[9] Artikel 34 lid 6 van de AB 2000.

3. 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 geldende 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.

4. Wanneer u de aanbieding accepteert, kunt u nu een keuze maken uit de vier betalingsmogelijkheden die in de brief worden vermeld. Wanneer u de aanbieding niet accepteert, zal de gemeente u te zijner tijd schriftelijk informeren over en de keuze bieden uit de verschillende betalingsmogelijkheden.
   Indien u geen keuze maakt uit de verschillende betalingsmogelijkheden, zal automatisch een jaarlijks geïndexeerde canon gelden.

5. Tot slot stelt een notaris een notariële akte op waarin de canonherziening (en eventueel de bestemmingswijziging) wordt vastgelegd. De kosten voor de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers komen voor de helft voor rekening van de erfpachter en voor de helft voor rekening van de gemeente, waarbij de gemeentelijke bijdrage wordt gemaximeerd tot € 1.000,00 (inclusief BTW).[10]

Rekenvoorbeeld Canonherziening einde tijdvak
Aan dit voorbeeld kunnen geen rechten worden ontleend.

De aanbieding door de gemeente
De gemeente bepaalt de nieuwe canon op basis van de volgende factoren:
- De bestemming van het erfpachtrecht;
- De grondprijs per vierkante meter;
- De oppervlakte in vierkante meters gebruiksoppervlak, bruto vloeroppervlak of kavel;
- Het canonpercentage.

Per locatie berekent de gemeente voor verschillende soorten bebouwing grondprijzen per vierkante meter, op basis van de marktontwikkeling. Dit omdat de marktwaarde zeer veel kan verschillen per locatie.

Deze bebouwingssoorten zijn bijvoorbeeld:
- Eengezinswoning;
- Appartement 3-hoog met portiekontsluiting;
- Appartement 6-hoog met galerijontsluiting;
- Kleinschalige commerciële bestemmingen binnen woonmilieu;
- Bedrijfsruimte met maximaal 30% kantoorruimte.

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

Voor iedere soort neemt de gemeente een *gemiddelde* woning of bedrijfsruimte, van bijvoorbeeld 100 m^2, en aan de hand hiervan berekent de gemeente een grondprijs per vierkante meter voor dat soort bebouwing.

Bijvoorbeeld: op locatie X is de marktwaarde van een *gemiddeld* appartement 3-hoog met portiekontsluiting met een oppervlakte van 100 m^2, € 250.000,00. Stel dat de stichtingskosten (de bouwkosten plus bijkomende kosten) voor deze woning € 175.000,00 bedragen, dan berekent de gemeente de grondprijs voor deze woning van 100 m^2 op € 75.000,00 (dit is het verschil tussen de marktwaarde en de stichtingskosten).
Dit leidt tot een grondprijs van € 750,00 per vierkante meter voor alle appartementen 3-hoog met portiekontsluiting op locatie X.

Op grond van deze grondprijzen wordt per erfpachtrecht een grondwaarde en canon berekend.
Appartement A (3-hoog met portiekontsluiting) van 80 m^2 op locatie X krijgt dan een grondwaarde van € 750,00 x 80 m^2 = € 60.000,00.
Appartement B (3-hoog met portiekontsluiting) van 140 m^2 op locatie X krijgt dan een grondwaarde van € 750,00 x 140 m^2 = € 105.000,00.

Deze grondprijs van € 750,00 per vierkante meter geldt voor nieuwbouw. Omdat het erfpachtrecht bestaande bouw betreft, rekent de gemeente met een kortingsfactor van 40% ten opzichte van de nieuwbouwgrondwaarde.
Op basis van deze grondwaarde wordt een canon berekend. Dit gebeurt met een *canonpercentage*. De gemeente stelt ieder kwartaal drie canonpercentages vast, op basis van het rendement op langlopende staatsleningen[11]:

- één voor de indexcanon (deze jaarcanon wordt jaarlijks geïndexeerd met de inflatie min één procent);
- één voor de 10 jaar vaste canon (deze jaarcanon blijft 10 jaar constant en wordt om de 10 jaar aangepast aan de rentevoet);
- één voor de 25 jaar vaste canon (deze jaarcanon blijft 25 jaar constant en wordt dan in één keer opgehoogd met de indexatie over de afgelopen 25 jaar).

De afkoopsom voor het nieuwe tijdvak van 50 jaar is gelijk aan de nieuwe grondwaarde.

Stel dat de gemeente in dit voorbeeld de volgende canonpercentages heeft vastgesteld:

- indexcanon: 4,00%
- 10 jaar vaste canon: 5,10%
- 25 jaar vaste canon: 5,50%

Dan wordt de canon voor appartement A en B als volgt berekend:

	Appartement A	Appartement B
Oppervlakte	80 m^2	140 m^2
Grondprijs per m^2	€ 750,00	€ 750,00
Grondwaarde nieuwbouw	€ 60.000	€ 105.000
Kortingsfactor	40%	40%
Grondwaarde bestaande bouw	**€ 36.000,00**	**€ 63.000,00**

[11] Het rendement op langlopende staatsleningen is in Nederland een algemeen geaccepteerde benadering van de langetermijnrente.

Indexcanon (4,00%)	€ 1.440,00 pj	€ 2.520,00 pj
10-jr vaste canon (5,10%)	€ 1.836,00 pj	€ 3.213,00 pj
25-jr vaste canon (5,50%)	€ 1.980,00 pj	€ 3.465,00 pj
Afkoopsom voor 50 jaar	€ 36.000,00	€ 63.000,00

De erfpachter heeft vervolgens de keuze tussen de vier verschillende betalingswijzen: indexcanon, 10 jaar vaste canon, 25 jaar vaste canon of betaling van een afkoopsom voor het komende tijdvak van 50 jaar.

Vaststelling door drie onafhankelijke taxateurs

NB: De deskundigen stellen op basis van hun eigen deskundigheid en onafhankelijk van partijen de grondwaarde en de canon vast. Aan dit rekenvoorbeeld kunnen geen rechten worden ontleend.

Doorgaans stellen deskundigen de marktwaarde van uw pand vast aan de hand van recente transacties van vergelijkbare panden. Vervolgens kennen zij een deel van de marktwaarde toe aan de grond en een deel aan de opstal. Aangezien het een bestaand ('gebonden') erfpachtrecht betreft (met bijvoorbeeld bestaande bebouwing), wordt doorgaans door de deskundigen een korting over de marktwaarde van de grond berekend van 40%. Hiermee staat de grondwaarde vast. Op grond van de grondwaarde wordt – aan de hand van het canonpercentage – de canon berekend. De deskundigen bepalen zelf welk canonpercentage zij hanteren.

Een rekenvoorbeeld: de taxateurs stellen de marktwaarde van een woning vast op € 300.000,00. Van deze marktwaarde rekenen zij 25% toe aan de grond. De deskundigen komen dan op een grondwaarde van € 75.000,00 waarover dan een korting van 40% wordt berekend (bijvoorbeeld omdat uw woning geen nieuwbouw betreft, maar bestaande bebouwing). De grondwaarde wordt dan uiteindelijk vastgesteld op € 45.000,00. Indien de taxateurs een canonpercentage van 3,90% hanteren, wordt de (index)canon € 1.755,00 (ook indien de canon door taxateurs wordt vastgesteld kunt u als erfpachter kiezen voor een indexcanon, een 10 jaar vaste canon, een 25 jaar vaste canon of betaling van een afkoopsom ineens. De canonpercentages voor de 10 jaar vaste canon en de 25 jaar vaste canon zijn hoger dan die voor een jaarlijks geïndexeerde canon).

Vergelijking tussen AB 2000 en andere AB

Hieronder zullen de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 worden vergeleken met andere algemene bepalingen op de volgende punten:

- de verschillende wijze(n) van canonbetaling;
- de canonherziening aan het einde van het tijdvak;
- het aanzeggen van gewijzigde algemene bepalingen;
- een wijziging van de bebouwing en/of de bestemming;
- de notariële akte.

Canonbetaling in de verschillende algemene bepalingen

De AB 1915 en AB 1934 bieden een erfpachter niet de keuze tussen verschillende wijzen van canonbetaling. De erfpachter betaalt op grond van deze algemene bepalingen een

vaste canon in halfjaarlijkse termijnen. Deze canon wordt voor het eerst aan het einde van het tijdvak aangepast aan de actuele marktwaarden en voordien niet tussentijds geïndexeerd.

De AB 1937 en AB 1955 bieden een erfpachter de mogelijkheid om de canon voor de rest van het tijdvak af te kopen. De erfpachter heeft op grond van deze algemene bepalingen derhalve de keuze tussen een vaste, halfjaarlijks te betalen canon en afkoop van de canon voor het lopende tijdvak.

Op grond van de AB 1966 kunnen erfpachters kiezen tussen een halfjaarlijks te betalen canon die vijfjaarlijks wordt geïndexeerd (aangepast aan het algemeen prijsniveau) en afkoop van de canon voor het lopende tijdvak. De indexering is gebaseerd op een jaarlijkse correctie op de inflatie, minus 1 procent.

Bij erfpachtrechten waarop de AB 1994 van toepassing zijn, heeft de erfpachter bij aanvang van het tijdvak de keuze tussen een vijfjaarlijkse canonindexering en afkoop voor de duur van het lopende tijdvak. Daarnaast bestaat voor deze rechten de mogelijkheid om het lopende tijdvak eenmalig te verlengen met maximaal 50 jaar. Hiervoor geldt echter als voorwaarde dat zowel het 'verlengde' tijdvak als eventueel het lopende tijdvak worden afgekocht.
LET OP: Alléén de AB 1994 bieden deze mogelijkheid. Indien u *voor afloop* van het huidige tijdvak hiervan gebruik wilt maken dan wel informatie wilt ontvangen, kunt u contact opnemen met de gemeente Amsterdam (Bureau Erfpacht).

De AB 1966 en de AB 1994 bieden tevens de mogelijkheid om, tegen betaling van een toeslag, de vijfjaarlijkse canonindexering uit te sluiten.

De AB 2000 biedt erfpachters de volgende vier wijzen van betaling:
- betaling van een jaarlijks geïndexeerde canon, die elk jaar wordt aangepast aan de inflatie, verlaagd met 1% per jaar;[12]
- 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[13] 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.

U kunt alleen bij aanvang van het nieuwe tijdvak kiezen voor één van deze betalingsmogelijkheden. Daarna is verandering van de overeengekomen betalingswijze niet meer mo-

---

[12] 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%).

[13] 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.

gelijk. Wel kunt u altijd kiezen voor afkoop van de canon voor het resterende deel van het tijdvak.

De canonherziening aan het einde van het tijdvak op grond van de verschillende algemene bepalingen

Aanbieding of taxatie
Op grond van alle algemene bepalingen geldt dat de nieuwe canon wordt vastgesteld door de nieuwe grondwaarde te vermenigvuldigen met het geldende canonpercentage. In de AB 1915, AB 1934, AB 1937 en AB 1955 worden zowel het canonpercentage als de grondwaarde vastgesteld door deskundigen. Op grond van de AB 1966, AB 1994 en AB 2000 wordt in eerste instantie door de gemeente aan de erfpachter een aanbieding gedaan. Indien de erfpachter de aanbieding van de gemeente niet wenst te accepteren, dan wordt de canon en de grondwaarde door deskundigen vastgesteld.

Canonpercentage
Het geldende canonpercentage wordt berekend op basis van een referentieperiode die is bepaald in de toepasselijke algemene bepalingen. De verschillende algemene bepalingen schrijven verschillende referentieperiodes voor.

Deskundigencommissie
Op grond van alle algemene bepalingen geldt dat bij een canonherziening aan het einde van een tijdvak steeds een onafhankelijke commissie kan worden ingesteld om de nieuwe canon bindend tussen partijen vast te stellen. De erfpachter en de gemeente wijzen in dat geval ieder één deskundige aan. Deze twee deskundigen wijzen vervolgens gezamenlijk een derde deskundige aan. De commissie brengt een taxatierapport uit dat aan de gemeente en de erfpachters wordt verzonden en dat geldt als een bindend advies.

Wel of geen bouwbloksgewijze taxatie
Op grond van de AB 1915, AB 1934, AB 1937, AB 1955 en de AB 1966 dient de canon aan het einde van het tijdvak 'bouwbloksgewijs' te worden herzien. Dat betekent onder meer dat indien een meerderheid van de erfpachters uit het bouwblok kiest voor dezelfde deskundige, deze als benoemd wordt beschouwd.

De AB 1994 en AB 2000 kennen geen bouwbloksgewijze herziening van de canon. Indien een erfpachter kiest voor vaststelling van de canon door deskundigen, dan kan deze erfpachter voor zijn erfpachtrecht een deskundige aanwijzen. Gaat de erfpachter, na hiertoe in de gelegenheid te zijn gesteld, niet over tot aanwijzing van een deskundige, dan zal de gemeente namens de erfpachter een deskundige aanwijzen. Deze twee deskundigen zullen vervolgens een derde deskundige aanwijzen.

Te late aanzegging canon
De gemeente dient de erfpachter uiterlijk één jaar vóór aanvang van het nieuwe tijdvak op de hoogte te stellen van de nieuwe canon. Wanneer de gemeente de canon niet tijdig aanzegt, gaat hiermee het recht van de gemeente om de canon te herzien niet teniet. Bij een te late aanzegging door de gemeente is de erfpachter de herziene canon verschuldigd vanaf één jaar na de aanzegging van de nieuwe canon. Deze termijn geldt voor alle toepasselijke algemene bepalingen.

Kennisgeving nieuwe algemene bepalingen in de verschillende algemene bepalingen
De algemene bepalingen dienen door de gemeente tijdig te worden aangezegd. Op grond van de AB 1915, AB 1934, AB 1937, AB 1955 en de AB 1966 geldt een termijn van vier jaar voor aanvang van het nieuwe tijdvak. Op grond van de AB 1994 en AB 2000 geldt een termijn van drie jaar.

Wanneer op het erfpachtrecht de AB 1915, AB 1934, AB 1937, AB 1955 of de AB 1966 van toepassing zijn en de algemene bepalingen te laat door de gemeente worden aangezegd, gelden zij niet voor het nieuwe tijdvak. Het staat de gemeente en de erfpachter in dat geval uiteraard vrij toch overeen te komen dat de nieuwe algemene bepalingen zullen gelden in het nieuwe tijdvak. De gemeente geeft de erfpachter in dit geval de keuze tussen de oude en de nieuwe bepalingen.

In het geval dat de algemene bepalingen te laat worden aangezegd en de AB 1994 of de AB 2000 van toepassing zijn, 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.

Wijziging bestemming/bebouwing
Indien de erfpachter de bebouwing en/of de bestemming van zijn erfpachtrecht wenst te wijzigen dan dient de erfpachter hier in veel gevallen voorafgaand (privaatrechtelijke) toestemming voor te verkrijgen van de gemeente (als grondeigenaar). De gemeente kan alleen de verzochte (privaatrechtelijke) toestemming verlenen indien de verzochte bestemmings- en/of bebouwingswijziging op grond van het geldende bestemmingsplan is toegestaan en er geen andere gronden zijn om de wijziging te weigeren. De gemeente kan voorwaarden verbinden aan het verlenen van de (privaatrechtelijke) toestemming. Indien de gemeente instemt met de voorgenomen wijziging en deze wijziging leidt tot een economische meerwaarde van het erfpachtrecht, dan zal de gemeente de canon dienovereenkomstig verhogen. De canon zal in geen geval worden verlaagd.

Notariële akte
Wijzigingen met betrekking tot het erfpachtrecht (waaronder de herziening van de canon) dienen op grond van de algemene bepalingen in een notariële akte te worden vastgelegd. Zo komen de rechten en verplichtingen ook vast te staan voor eventuele opvolgende erfpachters. De erfpachter is verplicht zijn medewerking te verlenen aan het passeren van dergelijke notariële akten. Dit is onafhankelijk van de toepasselijke algemene bepalingen.