Grond en Ontwikkeling
Erfpacht en Uitgifte

Werkinstructie 04

Vervroegde Wijziging

Vastgesteld door het Hoofd Erfpacht en Uitgifte

Versie 2015

(aangepast aan recente beleidswijzigingen)

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE TOELICHTING *3*
1.1 Inleiding 3
HOOFDSTUK 2 VERWERKEN AANVRAAG *5*
2.1 Aanvang van de procedure 5
2.2 Afwijzing of goedkeuring 5
2.2.1 Afwijzing 5
2.2.2 Goedkeuring 6
2.3 Publiekrecht 6
2.4 Berekening van de canon bij Vervroegde Wijziging 7
2.5 Algemene bepalingen 7
HOOFDSTUK 3 OPSTELLEN EN VERSTUREN STUKKEN *8*
Beoordelen deskundigenrapport 8
HOOFDSTUK 4 OPSTELLEN DEFINITIEVE AKTE / AFRONDING *10*
4.1 Inleiding 10
4.2 Gegevens in akte 10
4.3 Registreren akte / administratieve afhandeling 10

Hoofdstuk 1 Algemene toelichting

1.1 Inleiding

Bij vervroegde wijziging erfpacht gaat, ruim voor het einde van het lopende tijdvak, een nieuw tijdvak in van 50 jaar. Voor dit nieuwe tijdvak gelden de meest recente algemene bepalingen en een nieuwe canon. De erfpachter kan kiezen voor een jaarlijks geïndexeerde canon of het uitsluiten van deze indexering voor periodes van 10 of 25 jaar, op basis van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 (hierna: "**AB2000**"). De canon moet halfjaarlijks bij vooruitbetaling worden voldaan. Ook is het mogelijk om de canon in één keer af te kopen voor het hele tijdvak.

De belangrijkste reden voor het aanvragen van een vervroegde wijziging, is zekerheid verkrijgen over toekomstige canonverplichtingen. Zekerheid kan gewenst zijn, bijvoorbeeld bij een verbouwing of andere grote investeringen waarvoor extra geld moet worden geleend. Op het moment van investeren is de hoogte van de canon na verstrijken van het huidige tijdvak, nog onbekend. Maar ook bij verkoop geldt: als de potentiële koper voor langere tijd zekerheid wil over de hoogte van de toekomstige canon, kan vervroegde wijziging een uitkomst bieden. Door een vervroegde wijziging aan te vragen, kan de erfpachter zekerheid verkrijgen over canonverplichtingen in de komende 50 jaar.

Wanneer is vervroegde wijziging mogelijk?
Vervroegde wijziging is mogelijk in de periode van 12 jaar tot uiterlijk 4 jaar vóór het einde van het lopende tijdvak. Omdat het wijzigen van een contract enige tijd kost, moet een verzoek tot vervroegde wijziging tijdig worden ingediend. Concreet betekent dit dat een aanvraag niet eerder dan in het dertiende jaar vóór en uiterlijk tot in het vijfde jaar vóór het einde van het tijdvak ingediend kan worden.

Waarom gelden deze termijnen?
De praktijk heeft uitgewezen dat behoefte aan zekerheid over toekomstige canonverplichtingen gaat spelen vanaf ongeveer 12 jaar voor de afloop van het tijdvak. Dat heeft bijvoorbeeld te maken met de verkoopwaarde van het pand of een beslissing over investeringen. Ligt het eind van het tijdvak verder weg dan 12 jaar, dan is de toekomstige canonverplichting vaak minder van belang. Om die reden is 12 jaar gekozen als beginpunt van de periode waarin vervroegde wijziging mogelijk is.

Vier jaar voor afloop van het tijdvak begint de normale procedure voor de "canonherziening einde tijdvak". Het is ongewenst die procedure te doorkruisen met een vervroegde wijziging. Daarom is 4 jaar voor het aflopen van het tijdvak gekozen als eindpunt van de periode waarin vervroegde wijziging mogelijk is.

Hoe verloopt de procedure?
Vervroegde wijziging is aan te vragen via het formulier "vervroegde wijziging erfpacht". De erfpachter kiest een deskundige die namens hem de grond zal waarderen. De gemeente wijst ook een deskundige aan. Samen wijzen zij een derde deskundige aan. Gedrieën bepalen deze deskundigen de actuele grondwaarde en de canon. De nieuwe canon geldt als aanvangscanon voor een nieuw tijdvak van 50 jaar. Op grond van de AB2000, wordt na verloop van een jaar de canon aangepast aan de geldontwaarding. Deze jaarlijkse aanpassing blijft achterwege als gekozen is voor een vaste canon voor 10 jaar of 25 jaar. Deze keuze kan alleen worden gemaakt bij de aanvang van het nieuwe tijdvak. Is eenmaal gekozen, dan blijft die keuze van kracht gedurende het gehele tijdvak. Uitzondering: afkoop

van de canon is – ook tussentijds – mogelijk.

Wat zijn de kosten van de wijziging?
De kosten van de drie deskundigen, de notariële akten en de diverse inschrijvingen in registers komen voor de helft voor rekening van de erfpachter en voor de helft voor rekening van de gemeente. De kosten van een deskundigenrapport en van de notariële akte verschillen per erfpachtrecht. Voor een indicatie van de kosten kan de erfpachter een opgave opvragen bij zijn eigen deskundige of bij zijn notaris.

Is het mogelijk af te zien van vervroegde wijziging?
Het is mogelijk de vervroegde wijziging geen doorgang te laten vinden en het lopende erfpachtcontract voort te zetten. De kosten die tot dan toe zijn gemaakt zoals taxatiekosten en andere gemeentelijke kosten, komen in dat geval geheel voor rekening van de erfpachter.

Wat gebeurt er als de huidige canon is afgekocht?
Vervroegde wijziging geeft geen recht op terugstorting van een reeds betaalde afkoopsom voor het lopende tijdvak. Het overgebleven deel van het oude afkoopbedrag wordt verrekend met de nieuwe canon of met het afkoopbedrag voor het komende tijdvak van 50 jaar. Dit gebeurt door een reductie op de door de deskundigen vastgestelde grondwaarde. Hierover later meer.

Hoofdstuk 2 Verwerken aanvraag

In onderstaande paragrafen van dit hoofdstuk wordt de te volgen procedure met betrekking tot de Vervroegde Wijziging stap voor stap beschreven.

2.1 Aanvang van de procedure

Een procedure Vervroegde Wijziging wordt gestart, wanneer een erfpachter een verzoek tot Vervroegde Wijziging indient bij het OGA, middels het "Formulier Vervroegde Wijziging in de erfpacht". Niet volledig ingevulde en/of niet ondertekende formulieren worden niet in behandeling genomen.
Als een dergelijk verzoek wordt ontvangen dan verstuurt de beheerder brief 01 "Reactie op Verzoek Vervroegde Wijziging" naar de erfpachter (zie standaarddocumenten).

2.2 Afwijzing of goedkeuring

2.2.1 Afwijzing

Het college van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam kan een vervroegde wijziging afwijzen indien een dringend gemeentebelang voorgaat. Dat kan bijvoorbeeld een voorgenomen wegverbreding zijn of een wijziging van het bestemmingsplan voor het betreffende gebied. Of er sprake is van een dringend gemeentebelang kan worden nagegaan bij het desbetreffende stadsdeel en/of projectleider. Let op, de gemeente moet binnen 1 maand na de aanvraag tot vervroegde wijziging een gemeentedeskundige benoemen. Voordat de gemeente een deskundige aanwijst, moet al bekend zijn dat er geen dringend gemeentebelang aanwezig is. Gezien het feit dat het circa 2 weken duurt om een gemeentedeskundige aan te wijzen moet binnen 2 weken bekend zijn of er al dan niet sprake is van een dringend gemeentebelang.

Afwijzing vindt ook plaats, indien:

- het gebruik van de grond afwijkt van de bestemming;
- er betalingsachterstanden zijn uit hoofde van de erfpacht;
- de erfpachter andere verplichtingen uit de erfpachtovereenkomst niet nakomt.

Indien het gebruik van de grond afwijkt van de bestemming of de erfpachter wil de grond anders gaan gebruiken dan de geldende bestemming, dan dient er een bestemmingswijziging plaats te vinden vóór de vervroegde wijziging.

Uiteraard wordt een weigering schriftelijk gemotiveerd. Tegen een weigering kan schriftelijk bezwaar worden ingediend. Het bezwaarschrift moet gericht zijn aan het bestuursorgaan dat het besluit tot weigering heeft genomen. De aanvraag kan worden verstuurd naar een erfpachtbeheerder.

Een bezwaarschrift tegen een weigering van vervroegde wijziging erfpacht dient niet te verwijzen naar de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Deze wet is op privaatrechtelijke aangelegenheden als de vervroegde wijziging niet van toepassing. De in de Awb genoemde termijnen en procedures zijn dan ook niet van toepassing.

2.2.2 Goedkeuring

De erfpachter wijst bij zijn verzoek tot vervroegde wijziging een deskundige aan.

Indien er geen afwijzingsgronden zijn, wijzen Burgemeester en Wethouders namens de gemeente binnen een maand na ontvangst van het verzoek een deskundige aan. Zie brief 02 "Verzoek optreden als gemeentedeskundige" (zie standaarddocumenten).

De beide aangewezen deskundigen dienen binnen twee maanden na aanwijzing van de deskundige door de gemeente een derde deskundige aan te wijzen, brief 03 "Opdracht deskundigen aanwijzen derde deskundige" (zie standaarddocumenten).
Indien de derde deskundige niet tijdig wordt aangewezen, geschiedt diens aanwijzing zo spoedig mogelijk door Burgemeester en Wethouders.

De gemotiveerde beslissing met betrekking tot de vaststelling van de canon van de deskundigen wordt vastgelegd in een gedagtekende rapportage en binnen drie maanden na aanwijzing van de derde deskundige ter kennis van partijen gebracht.

De herziene canon wordt de erfpachter schriftelijk aangezegd door de Gemeente.

Uiterlijk zes maanden na de aanzegging van de herziene canon, dient de vervroegde wijziging bij notariële akte te worden geconstateerd door een in de gemeente Amsterdam gevestigde notaris. In de akte moet worden vermeld:

a de ingangsdatum van het nieuwe tijdvak;
b de einddatum van het nieuwe tijdvak;
c de bestemming en het toegestane gebruik van het perceel;
d de canon, de grondwaarde, alsmede het canonpercentage en de gehanteerde reductiefactor die aan de berekening van de canon ten grondslag liggen;
e de data waarop de betalingstermijnen van de canon moeten zijn voldaan;
f de Algemene bepalingen welke op de erfpacht van toepassing zijn en voorts de overige bijzondere bepalingen welke zijn gesteld;
g de kadastrale aanduiding en de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;

2.3 Publiekrecht

Als het verzoek tot Vervroegde Wijziging is ontvangen, dient de erfpachtbeheerder schriftelijk publiekrechtelijk advies aan te vragen. In dit verzoek vermeldt de erfpachtbeheerder de gewenste bestemming(en) en bebouwingsomvang van het perceel. De gemeente kan een verzoek tot Vervroegde Wijziging afwijzen ingeval er zich tegen Vervroegde Wijziging een **dringend gemeentebelang** verzet. Aan een "dringend gemeentebelang" moet een publiekrechtelijk en door de raad vastgesteld plan ten grondslag liggen, bijvoorbeeld een bestemmingsplan of een structuurplan, maar ook bijvoorbeeld een Nota van Uitgangspunten of eventueel een concept-bestemmingsplan kan worden aangevoerd ter ondersteuning van de argumentatie.

Tevens dient de erfpachtbeheerder te toetsen of de gewenste bestemmingen wenselijk zijn op basis van de Kantorenstrategie. Neem hiervoor contact op met de afdeling Regie en Advies (in 2014 5.1.2e 5.1.2e).

2.4 Berekening van de canon bij Vervroegde Wijziging

Bij Vervroegde Wijziging wordt de canon voor het nieuwe tijdvak wordt de canon vastgesteld door deskundigen op basis van de actuele grondwaarde, het actuele canonpercentage en de reductiefactor zoals bedoeld onder f van artikel 3 "Vaststelling besluit vervroegde wijziging in de erfpacht". De reductiefactoren worden jaarlijks vastgesteld door het afdelingshoofd van Grond en Ontwikkeling ("reductiefactoren Vervroegde Wijziging voor het jaar @"). Let goed op! De reductiefactoren voor de Algemene Bepalingen 1915, 1937 en 1955 zijn anders dan die van 1966, 1994 en 2000.

Vervroegde wijziging geeft geen recht op terugbetaling van de afkoopsom. Het restant van de afkoopsom zal worden verrekend met een aantal betalingstermijnen van de canon van het nieuwe tijdvak. Het restant van de afkoopsom wordt berekend met gebruikmaking van dezelfde factoren als die zijn toegepast voor het bepalen van de oorspronkelijke afkoopsom.

Deze bepaling (artikel 5 "Vaststelling besluit vervroegde wijziging in de erfpacht")
is niet helemaal duidelijk. In april 2014 is in overleg met de bedrijfsadministratie, juridisch beleid, financieel beleid, erfpachtbeheer en grondprijscontole het volgende afgesproken. Indien de erfpachter recht heeft op restitutie, dan zal het restitutiebedrag worden afgetrokken van de door de deskundigen vastgestelde grondwaarde. De canon wordt berekend over deze verlaagde grondwaarde waarbij gebruik wordt gemaakt van de canonpercentages zoals vastgesteld door de deskundigen. Deze oplossing is gekozen uit praktische overwegingen (verwerking Hermes) maar is wel in overeenstemming met het beleid. In het beleid staat namelijk niet met *hoeveel* betalingstermijnen het restitutiebedrag moet worden verrekend. Wij stellen ons op het standpunt dat de restitutie wordt verrekend met *alle* toekomstige betalingstermijnen uit het nieuwe tijdvak.
Uitzondering hierop is als het restitutiebedrag lager is dan één jaarcanon; dan wordt niet de grondwaarde verlaagd, maar het restitutiebedrag afgetrokken van de te betalen canon.

Indien de canon in het nieuwe tijdvak hoger is dan die in het lopende tijdvak, heeft de erfpachter recht op een ingroeiregeling. 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. Deze regeling is opgenomen in het beleid Canonherziening einde tijdvak. Als de canon in het nieuwe tijdvak lager is dan die in het lopende tijdvak dan is de ingroeiregeling niet van toepassing.

De vervroegde wijziging treedt in werking op de eerstkomende vervaldatum voor de betaling van de canontermijn na dagtekening van de schriftelijke aanzegging van de herziene canon.

De canon wordt aangezegd middels brief 04, "aanzeggen canon en grondwaarde" (zie standaarddocumenten).

2.5 Algemene bepalingen

Bij Vervroegde Wijziging worden de meest recente algemene bepalingen van toepassing verklaard op het erfpachtrecht. Op dit moment zijn dat de AB2000. Deze algemene bepalingen bieden de erfpachter verschillende betalingsmogelijkheden, te weten een jaarlijks geïndexeerde canon, een10 jaar vaste canon, een 25 jaar vaste canon, of afkoop van de canon voor het hele tijdvak van 50 jaar.

Hoofdstuk 3 Opstellen en versturen stukken

Beoordelen deskundigenrapport

Het deskundigenrapport dat wordt ontvangen, dient te worden gecontroleerd/beoordeeld. Hiervoor dient het rapport te worden ingebracht in het "Reviewing Taxatie Rapporten team" (RTR-Team) van Erfpacht en Uitgifte. Het rapport dient voldoende te zijn gemotiveerd. Ook de erfpachter moet de mogelijkheid krijgen te reageren op de inhoud van het deskundigenrapport. Het beoordelen van het deskundigenrapport geschiedt op dezelfde wijze als de beoordeling van een CHET deskundigenrapport.

Indien de feitelijke/gewenste bestemming afwijkt van de bestemming zoals privaatrechtelijk is overeengekomen, dan dient de bestemmingswijziging plaats te vinden **vóór** de vervroegde wijziging, middels een aanbieding/acceptatie/besluit.

Legitimatiebewijs en controle bevoegdheid

Erfpacht en Uitgifte 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?
de erfpachter is een natuurlijk persoon:
wanneer de erfpachter een natuurlijk persoon is, moet hij/zij 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 1 van beiden of een derde persoon, bijv. de notaris).

de erfpachter is een rechtspersoon (bijvoorbeeld een besloten vennootschap, vereniging of stichting):
in een dergelijk geval dient de erfpachtbeheerder via 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 er achter de rechtspersoon zit en wie de rechtspersoon 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!

Aanzegging canon en keuze betalingswijze

Nadat het deskundigenrapport akkoord is bevonden wordt de canon aangezegd aan de erfpachter. Deze kan dan een keuze maken voor een betalingswijze. Nadat de keuze voor een betalingswijze is gemaakt, wordt er een besluit voor de Vervroegde Wijziging opgemaakt, zie brief 04, "aanzeggen canon en grondwaarde" en document 05, "besluit vervroegde wijziging" (zie standaarddocumenten).

Verzoek opmaken notariële akte
De erfpachtbeheerder stelt de volmacht op en verstuurt deze naar de notaris. Indien er afgekocht wordt, moet in de volmacht een voorbehoud tot ontvangst van de afkoopsom worden opgenomen. Ook bij betalingsachterstanden moet een voorbehoud worden opgenomen tot ontvangst van de betalingsachterstand. Dit voorbehoud staat standaard in de volmacht. De akte mag pas gepasseerd worden op het moment dat de betalingen binnen zijn. De notaris heeft zelf de verantwoordelijkheid om te controleren of en wanneer de betalingen binnen zijn.
Als bijlagen bij de volmacht worden een kopie van het legitimatiebewijs en de volmachtverlening van de ambtenaar die bevoegd is de gemeente te vertegenwoordigen meegestuurd.

Het besluit wordt nagekeken en geparafeerd door een collega-erfpachtbeheerder. Tevens zet de erfpachtbeheerder een paraaf.

Het deskundigenrapport, het besluit vervroegde wijziging, het bericht inzake de keuze voor de canon/afkoopsom en de volmacht van de gemeente inzake het passeren van de akte worden vervolgens verstuurd naar de notaris van de erfpachter in verband met de aktepassering.

Verdeling aktekosten
In het Besluit Vervroegde Wijziging staat dat de aktekosten voor Vervroegde Wijziging gedeeld worden. 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.

Afzien Vervroegde wijziging
Indien de erfpachter na het indienen van het verzoek afziet van vervroegde wijziging en/of niet bereid is mee te werken aan de constatering van de vervroegde wijziging bij notariële akte, dient de erfpachter alle kosten van deskundigen en alle directe en indirecte kosten van de gemeente te voldoen.

Hoofdstuk 4 Opstellen definitieve akte / Afronding

4.1 Inleiding

Wanneer alle verschuldigde bedragen ontvangen zijn, kan de notariële akte verleden worden. De verantwoordelijkheid voor een correcte akte ligt bij het notariaat. De erfpachtbeheerder ontvangt na het passeren van de akte per e-mail een authentiek afschrift van de akte inclusief de inschrijfgegevens in het kadaster.

4.2 Gegevens in akte

Uiterlijk zes maanden na de aanzegging van de herziene canon, dient de vervroegde wijziging bij notariële akte te worden geconstateerd door een in de gemeente Amsterdam gevestigde notaris. In de akte moet worden vermeld:

a de ingangsdatum van het nieuwe tijdvak;
b de einddatum van het nieuwe tijdvak;
c de bestemming en het toegestane gebruik van het perceel;
d de canon, de grondwaarde, alsmede het canonpercentage en de gehanteerde reductiefactor die aan de berekening van de canon ten grondslag liggen;
e de data waarop de betalingstermijnen van de canon moeten zijn voldaan;
f de Algemene bepalingen welke op de erfpacht van toepassing zijn en voorts de overige bijzondere bepalingen welke zijn gesteld;
g de kadastrale aanduiding en de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;

4.3 Registreren akte / administratieve afhandeling

Zodra je een authentiek afschrift van de akte hebt ontvangen (en gecontroleerd – zie hierna), plaats je deze in DOCwerker.

Het authentieke afschrift dient gecontroleerd te worden. Mochten er onjuistheden in de akte zijn geslopen, dan is de rectificatie in principe voor rekening van de notaris. De erfpachtbeheerder verzoekt in dat geval de notaris om tot rectificatie over te gaan.

Als de akte en het besluit overeenkomen controleert de erfpachtbeheerder of alle relevante stukken in het werkarchief in DOCwerker zijn opgeslagen. Vervolgens dient het digitale dossier in het werkarchief, met daarin tenminste de "big 4", naar DIV te worden gestuurd om in het bedrijfsarchief te worden geplaatst.

De procedure is hiermee afgerond.