Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht

Werkinstructie 10

Afkoop van de canon voor particuliere rechten per 1 januari 2011

Vastgesteld door het Hoofd Bureau Erfpacht

Versie 2011
(aangepast aan recente beleidswijzigingen)

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.

[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

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

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. 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: Aanvang procedure tussentijdse afkoop
De procedure voor het tussentijds afkopen van de canon start met een schriftelijk verzoek 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 afkoopsom te berekenen.
Afkoop is alleen mogelijk als de AB van 1937, 1955, 1966, 1994 en 2000 van toepassing zijn. Bij de AB1994 is het mogelijk het lopend tijdvak met maximaal 50 jaar te verlengen en de canon voor een periode van maximaal 100 jaar af te kopen. Afkoop is niet mogelijk onder de Algemene bepalingen van 1896, 1915 en 1934.

Hermes
De erfpachtbeheerder moet bij een verzoek tot afkoop Hermes raadplegen. Hermes geeft informatie over de algemene bepalingen die van toepassing zijn, de ingangs- en einddatum van het tijdvak, de vervaldagen, de schaduwgrondwaarde en een eventueel openstaand saldo. Verder geeft Hermes informatie over de plaatselijke en kadastrale aanduiding van het erfpachtperceel en de NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) van de erfpachter. De gegevens in Hermes dienen altijd te worden gecontroleerd aan de hand van de gegevens uit de erfpachtakten, FIS4All en het kadaster (zie hierna).
In Hermes kan de erfpachtbeheerder zien of de erfpachter een betalingsachterstand heeft. Zie verder stap 5 hierna. Het is erg belangrijk dit te controleren voordat er een aanbieding wordt gedaan!

Akten
De akten zijn digitaal opvraagbaar in Livelink of het papieren archief. Wanneer de akte niet in Livelink of het archief te vinden is, kan men deze opvragen bij het kadaster.
In de uitgifteakte zijn gegevens vastgelegd zoals de canon bij uitgifte, de ingangsdatum van het erfpachtrecht en de vervaldagen van de canon (afkoop is alleen mogelijk per vervaldatum). Het is raadzaam om met behulp van de meeste recente erfpachtakte te controleren welke algemene bepalingen van toepassing zijn.

Verder kunnen in Livelink of het kadaster ook akten te raadplegen zijn die betrekking hebben op wijzigingen in het erfpachtcontract zoals een perceelsuitbreiding, een bestemmings- of bebouwingswijziging of een afkoop die in het verleden heeft plaatsgevonden, en andere akten.

Kadaster
De erfpachtbeheerder dient het kadaster te raadplegen, teneinde vast te stellen wie de erfpachter(s) is/zijn van het erfpachtrecht.

Stap 3: Versturen ontvangstbevestiging of het verzoek afwijzen
De erfpachtbeheerder beantwoordt het verzoek met een ontvangstbevestiging. Hierin wordt medegedeeld wie het verzoek in behandeling heeft.

Als na raadpleging blijkt dat de AB van 1896, 1915 en 1934 van toepassing zijn, dan moet het verzoek worden afgewezen, omdat onder deze algemene bepalingen geen afkoop mogelijk is.
Bij tussentijdse afkoop moet het resterende lopende tijdvak in zijn geheel worden afgekocht. Wordt er verzocht om een gedeelte van het nog resterende lopende tijdvak af te kopen, dan dient dit verzoek te worden afgewezen.

Stap 4: Berekenen afkoopsom
Is afkoop mogelijk, dan wordt de afkoopsom berekend. In hoofdstuk 3 van deze werkinstructie wordt de berekeningsmethodiek uitgelegd. De afkoopsom wordt berekend door de afdeling Kaders en Fondsen. Hiertoe dient de erfpachtbeheerder zelf een berekening te maken in een excelsheet (de zgn. 'afkoopsheet') en deze ter controle aan te bieden door een verzoek te mailen naar afkoop@oga.amsterdam.nl, met daarbij in ieder geval de volgende gegevens:
- E-dossiernummer;
- Plaatselijke aanduiding;
- Kadastrale aanduiding;
- Afkoop voor lopend en/of verlengd tijdvak (+ aantal jaren dat de erfpachter verlengd wil afkopen, meerdere opties mogelijk);
- Ingangsdatum afkoop;
- Eventueel de laatste erfpachtakte (uitgifte, canonherziening, splitsing) of het besluit dat hieraan ten grondslag ligt.

De afdeling Kaders en Fondsen mailt een digitale versie van de goedgekeurde berekening binnen twee weken naar de erfpachtbeheerder die de berekening heeft aangevraagd.

Stap 5: Aanbiedingsbrief
De afkoop van de canon geschiedt door het sluiten van een overeenkomst door de gemeente met de erfpachter. De afkoopovereenkomst komt tot stand door een schriftelijke aanbieding en een schriftelijke aanvaarding. De erfpachter kan de aanbieding accepteren door het insturen van het 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 en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
b. De schaduwgrondwaarde;
c. Het canonpercentage;
d. De afkoopsom;
e. Het afkooppercentage;

f. De datum waarop de afkoopsom aan de gemeente voldaan moet zijn (vervaldatum);
g. Dat indien betaling plaatsvindt na de onder f. genoemde datum, er rente over de afkoopsom verschuldigd is tot de datum van betaling;
h. De periode waarop de vooruitbetaling betrekking heeft.

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

Vermelden vervaldatum
In de afkoopaanbieding wordt een vervaldatum vastgesteld. Dit is de datum waarop de afkoopsom uiterlijk bijgeschreven moet zijn op de concernrekening van het OGA of van het stadsdeel. Deze datum valt op de eerstvolgende vervaldag van de canon. Wordt de afkoopsom na de vervaldatum bijgeschreven, dan is de erfpachter de wettelijke rente verschuldigd voor elke dag dat er na de vervaldatum betaald wordt. Wanneer de wettelijke rente lager is dan het canonpercentage dan zal het laatstgenoemde percentage worden gehanteerd.

Nagaan betalingsachterstand
Wanneer Hermes aangeeft dat de erfpachter een betalingsachterstand heeft, moet de erfpachtbeheerder dit altijd nog een keer nagaan bij de bedrijfsadministratie. Als de erfpachter daadwerkelijk een betalingsachterstand heeft, dan moet hij de erfpachter meedelen dat geen medewerking tot besluitvorming zal worden verleend om tot het afkopen van de canon over te gaan, zolang de betalingsachterstand (canon, kosten, rente) niet is aangezuiverd. Hiertoe wordt een voorbehoud opgenomen in de volmacht voor de notaris. De akte mag niet gepasseerd worden, zolang de betalingsachterstand niet is aangezuiverd. Bij de notariële verklaring wordt dit niet in de volmacht opgenomen. Bij de notariële verklaring wordt de opdracht tot het opmaken van de notariële verklaring niet aan de notaris verstuurd voordat de afkoopsom door de gemeente is ontvangen.

Bericht van acceptatie
Bij de afkoopaanbieding wordt een bericht van acceptatie meegestuurd, dat de erfpachter getekend terug kan sturen als hij heeft besloten de aanbieding te accepteren. Er geldt een termijn van twee maanden waarbinnen de erfpachter de aanbieding kan accepteren.

Acceptgiro
Nadat de erfpachtbeheerder het ondertekende bericht van acceptatie heeft ontvangen (zie stap 8), dient hij een kopie hiervan aan de bedrijfsadministrateur te overhandigen. De bedrijfsadministrateur muteert vervolgens de afkoopsom in Hermes en stuurt een factuur voor de afkoopsom naar de erfpachter. Voor de eventueel verschuldigde rente wegens te late betaling ontvangt hij (uiteraard na betaling) een aparte factuur.

NB: Alvorens de aanbieding kan worden ondertekend door de teamleider, dient hij eerst te worden geparafeerd door een medior of een senior.

Stap 6 en 7: Herinnering acceptatie / Verstrijken termijn 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 (nog) niet gereageerd, dan stuurt de erfpachtbeheerder hem een brief waarin een nieuwe termijn gesteld kan worden om de aanbieding te accepteren (redelijke termijn: twee weken of één maand, houd hierbij ook rekening met de vervaldatum van de afkoopsom).
Heeft de erfpachter binnen de genoemde termijn nog steeds niet gereageerd, dan heeft de erfpachter kennelijk geen belangstelling om de aanbieding te accepteren. De aanbieding vervalt. De erfpachter kan daar later niet meer op terugkomen.

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 notariële verklaring wil laten opmaken of de akte wil laten opmaken en passeren.
Een kopie van het bericht van acceptatie wordt aan de bedrijfsadministrateur gegeven met een kopie van het besluit, zodat deze een acceptgiro voor de afkoopsom kan versturen. De acceptgiro bevat de vervaldatum. De afkoopsom dient vóór de vervaldatum van de afkoop te zijn bijgeschreven op het betreffende rekeningnummer onder vermelding van het dossiernummer.

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
De overeenkomst tot afkoop wordt verwerkt in een besluit van het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel of van het OGA namens B&W. Daartoe maakt de erfpachtbeheerder een besluit op.
Let op: Dit besluit wordt echter pas naar de notaris gestuurd op het moment dat de afkoopsom is betaald.

In het besluit moeten de overwegingen worden opgenomen die tot afkoop van de canon hebben geleid. Het is van belang dat het besluit precies dezelfde gegevens bevat als de geaccepteerde aanbieding. Uiteindelijk vormt de tekst van het besluit de basis voor de notariële akte of de notariële verklaring.

Stap 10: Na besluitvorming
Nadat het Dagelijks Bestuur het besluit tot afkoop heeft genomen, stuurt de erfpachtbeheerder in verband met de financiële administratie en het erfpachtbeheer een kopie het besluit zo spoedig mogelijk op aan de bedrijfsadministrateur van het OGA. Vervolgens voert de bedrijfsadministrateur de gegevens in Hermes in.

Verder wordt er een kopie naar de notaris gestuurd en wordt er een kopie gemaakt voor het dossier.

Ook stuurt de erfpachtbeheerder het **originele besluit** naar de afdeling DIV van het OGA ter archivering in WP-web.

Stap 11: Opmaken akte/ notariële verklaring
De afkoop van de canon moet worden vastgelegd in een notariële akte of in een notariële verklaring. De notaris wordt verzocht om overeenkomstig het besluit een akte of verklaring op te maken en daarvan een digitaal, authentiek afschrift toe te zenden aan de erfpachtbeheerder.

In de notariële akte of verklaring moeten de volgende gegevens in ieder geval worden opgenomen:
- Het erfpachtrecht dat wordt afgekocht;
- Plaatselijke en kadastrale aanduiding;
- De huidige canon;
- De afkoopsom en het afkooppercentage;
- De ingangsdatum en de periode waarover wordt afgekocht;
- Het canonpercentage en de schaduwgrondwaarde.

Verschil tussen notariële akte en notariële verklaring
Het verschil tussen een notariële akte en een notariële verklaring, is dat het bij een *notariële verklaring* gaat om een éénzijdige notariële constatering van de kant van de gemeente. De erfpachter is geen partij bij het opstellen en inschrijven van de notariële verklaring in het kadaster en hoeft geen volmacht af te geven aan de notaris. In een notariële verklaring kan daarom alleen een constatering worden gedaan van een simpele wijziging van het erfpachtrecht, zoals een wijziging van de betalingswijze (daaronder valt ook afkoop van de canon van het lopende tijdvak).

Bij het passeren van een *notariële akte* zijn zowel de gemeente als de erfpachter partij. Dit betekent dat zowel de gemeente als de erfpachter door de notaris worden gevraagd om een volmacht af te geven teneinde de akte te kunnen passeren.

Bij een tussentijdse afkoop van enkel het lopende tijdvak wordt een *notariële verklaring* opgesteld. Wanneer het gaat om een afkoop van het (lopende en) verlengde tijdvak onder de AB 1994, of de afkoop van de canon gecombineerd wordt met een andere wijziging (bestemmingswijziging, splitsing, etc.) dan moet deze worden vastgelegd in een *notariële akte*.

Opmerking I: Met het verzoek aan de notaris om de akte of notariële verklaring op te maken, wordt een *kopie* van het besluit meegestuurd (zie stap 10). Voor een akte is ook het meezenden van de volmacht, het legitimatiebewijs en de volmachtverlening van de ambtenaar die bevoegd is de gemeente te vertegenwoordigen noodzakelijk.

Opmerking II: Voor het opmaken van een *notariële verklaring* wordt er geen volmacht afgegeven. In dit geval moet er dus voor gezorgd worden dat de notariële verklaring niet wordt getekend voordat de afkoopsom door de gemeente is ontvangen. Het is daarom belangrijk dat de erfpachtbeheerder de opdracht tot het opmaken van de notariële verklaring niet eerder naar de notaris zendt dan dat de afkoopsom door de gemeente is ontvangen.

Opmerking III: Indien de afkoopsom in een *akte* wordt vastgelegd, 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. De notariële akte mag pas gepasseerd worden op het moment dat alle betalingen door de gemeente zijn ontvangen. De notaris heeft zelf de verantwoordelijkheid om te controleren of en wanneer de betalingen zijn bijgeschreven.

Opmerking IV: 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"[3] 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.

[3] Zie besluit van Burgemeester en Wethouder inzake het Beleid delen aktekosten van 12 januari 2001, ROIB

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 12: Herinnering notaris / Rectificatie akte / Ingebrekestelling bij niet betalen
Wanneer de notariële akte niet binnen een redelijke termijn wordt gepasseerd of de notariële verklaring wordt ingeschreven, stuurt de erfpachtbeheerder een herinnering aan de notaris. Wanneer een afschrift van de notariële akte of verklaring wel is ontvangen, maar het blijkt dat de akte of de verklaring afwijkt van het besluit, dan stuurt de erfpachtbeheerder een verzoek tot rectificatie aan de notaris.

Wanneer het besluit genomen is, maar de afkoopsom na 6 maanden nog niet door de gemeente is ontvangen, ontvangt de erfpachter van de erfpachtbeheerder een brief, waarin hem een termijn van twee weken wordt gegeven om alsnog de afkoopsom te betalen. Ook wordt in deze brief vermeld dat hij in verzuim is na deze twee weken. Wanneer de afkoopsom niet binnen de gestelde twee weken is ontvangen, stelt de erfpachtbeheerder een intrekkingsbesluit op en stuurt hij de erfpachter een brief dat de overeenkomst tot afkoop van de canon wordt ontbonden en dat de verplichting tot canonbetaling herleeft. Hiervan moet de notaris op de hoogte worden gesteld door middel van het toesturen van een kopie van het intrekkingsbesluit.

Stap 13: Administratieve afhandeling
Na ontvangst van de originele notariële akte of verklaring (digitaal, authentiek afschrift), controleert de erfpachtbeheerder of de gegevens in de notariële akte of verklaring juist zijn. Wanneer de notariële akte of verklaring en het besluit met elkaar overeenkomen, koppelt de erfpachtbeheerder de notariële akte of verklaring in Livelink aan het dossiernummer. Hierna is de procedure afgerond. Het papieren dossier kan worden gearchiveerd.

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

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

2000/13229, nr. 11

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*.

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

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

€ 1.298.841,11 * 0,0445 * 12,618 = € 729.364,-

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*;

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

$$\frac{(1+i)^{t}-1}{(1+i)^{\frac{1}{2}}-1} * (1+i)^{\frac{1}{2}}$$

€ 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;