Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht

Werkinstructie 11

Vaste canon
(Uitsluiten canonindexering)

Vastgesteld door het Hoofd Bureau Erfpacht

versie juni 2005
(aangepast aan recente beleidswijzigingen)

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE TOELICHTING 3
1.1 Inleiding 3
1.2 Toepassingsbereik 3
1.3 Definitie en inhoud 3
1.4 Uitsluiten canonindexering AB 1966 en AB 1994 4
1.5 Vaste canon AB 2000 4
1.6 Vooruitbetaling van de canon 5
1.7 Opbouw werkinstructie 5
HOOFDSTUK 2 PROCESGANG IN DE PRAKTIJK 6
2.1 Inleiding 6
2.2 Procedure 6
2.3 Stappenplan en stroomschema 12
HOOFDSTUK 3 BEREKENINGSMETHODIEK 15
3.1 Vaste canon Algemene Bepalingen 2000 15
3.2 Uitsluiten canonindexering Algemene Bepalingen 1966 en 1994 15
3.3 Rekenvoorbeeld voor uitsluiten canonindexering (AB 1966 en 1994) 15
BIJLAGEN 17
BIJLAGEN 17
Bijlage 1 Beleid inzake uitsluiten canonindexering 18
Bijlage 2 Overzicht standaarddocumenten 21
Bijlage 3 Overzicht rollen 22

Hoofdstuk 1 Algemene toelichting

1.1 Inleiding

Door het Moderniseringbesluit (d.d. 15 november 1990, nummer 942, onder III) is het mogelijk voor erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen 1966 van toepassing zijn, de canonindexering uit te sluiten voor het resterende lopende tijdvak. Deze regeling is bij de vaststelling van de Algemene Bepalingen 1994 overgenomen, waardoor in artikel 9 van deze bepalingen is geregeld dat canonindexering kan worden uitgesloten.
Naar aanleiding van de *Eindrapportage 100 jaar erfpacht: Operatie Groot Onderhoud* heeft men bij het vaststellen van de Algemene Bepalingen 2000 voor een andere weg gekozen. In tegenstelling tot de AB 1966 en 1994 wordt de mogelijkheid van uitsluiten canonindexering niet meer geboden. In plaats daarvan heeft de erfpachter de mogelijkheid de canon voor 10 of 25 jaar vast te zetten. Voor deze vaste canon kan echter alleen gekozen worden bij de ingang van een nieuw tijdvak van 50 jaar.

1.2 Toepassingsbereik

Deze instructie is alleen van toepassing op erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen 1966, 1994 of 2000 van toepassing zijn. Rechten met de Algemene Bepalingen van 1896, 1915, 1934 en 1937/1955 hebben uitsluitend een vaste canon.

De instructie is **niet** van toepassing op woningcorporatierechten (AB 1985 en 1998).

1.3 Definitie en inhoud

Algemene Bepalingen 1966 en 1994
Voor uitsluiten van de canonindexering kan worden gekozen bij erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen van 1966 en 1994 van toepassing zijn. Krachtens artikel 9 van de AB 1994 is uitsluiting mogelijk tegen betaling van een door Burgemeester en Wethouders te bepalen vaste jaarlijkse toeslag op de canon. De *vijfjaarlijkse* canonaanpassing (aan het algemeen prijsniveau) wordt vervolgens uitgesloten gedurende het nog aan te vangen of lopende tijdvak. De canon wordt in deze gevallen eenmalig verhoogd met een toeslag op de reguliere indexcanon. Deze toeslag wordt jaarlijks in de vorm van een percentage vastgesteld door Burgemeester en Wethouders en bedraagt thans 25% bij aanvang van het tijdvak. Naarmate het tijdvak vordert wordt dit toeslagpercentage gereduceerd met een reductiefactor.

Algemene Bepalingen 2000
Bij erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen 2000 van toepassing zijn kan alleen *bij aanvang* van het tijdvak van 50 jaar, naast keuze voor de gebruikelijke *jaarlijkse* canonaanpassing, worden gekozen voor een vaste canon voor 10 jaar of een vaste canon voor 25 jaar. Ieder kwartaal worden voor deze drie mogelijkheden percentages door Burgemeester en Wethouders vastgesteld. Dit geldt bij uitgifte of conversie.
Bij herziening zijn er twee mogelijkheden. Bij rechten waarbij bij ingang van de herzieningsprocedure de Algemene Bepalingen 1994 en 2000 van toepassing zijn, wordt voor het nieuwe tijdvak waarbij de canon wordt herzien een aanbieding voor de nieuwe canon gedaan op basis van de prijzen uit de *Handleiding Grondprijsbepaling*. Met behulp van de drie door Burgemeester en Wethouder vastgestelde percentages worden de canons voor jaarlijkse indexering en de vaste canon voor 10 jaar en 25 jaar berekend en aangeboden. Bij de overige algemene bepalingen wordt door deskundigen een taxatierapport opgesteld. In dit

taxatierapport worden de drie canons vastgesteld op basis van door de deskundigen te bepalen percentages. Zie verder paragraaf 1.5.

1.4 Uitsluiten canonindexering AB 1966 en AB 1994

Ingevolge het Moderniseringsbesluit is het mogelijk om bij erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen 1966 van toepassing zijn, de canon uit te sluiten van indexering. Bij rechten met de Algemene Bepalingen 1994 is deze mogelijkheid in artikel 9 opgenomen. Het toeslagpercentage wordt ieder jaar vastgesteld door Burgemeester en Wethouders, op een zodanig niveau dat het voldoende wordt geacht de derving aan inkomsten, die normaal gesproken zouden voortvloeien uit de indexering, te compenseren. De reductiefactoren staan vast en worden lager naarmate het tijdvak vordert:

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

1.5 Vaste canon AB 2000

De Algemene Bepalingen 2000 bieden de erfpachter aan het begin van een nieuw tijdvak van 50 jaar drie canonbetalingsmogelijkheden:

- Canon met een jaarlijkse indexering. De canon wordt ieder jaar aangepast aan het algemeen prijsniveau; een inflatiecorrectie. Het canonpercentage aan het begin van het tijdvak (bij uitgifte) is gelijk aan het percentage waarmee het gemiddeld effectief rendement van vijf aflosbare staatsleningen met de langst resterende looptijd wordt uitgedrukt door het Centraal Bureau voor de Statistiek.
- Vaste canon voor 10 jaar. De canon wordt iedere 10 jaar opnieuw vastgesteld, aan de hand van de grondwaarde aan het begin van het tijdvak. Het canonpercentage wordt vastgesteld op basis van het rendement op staatsleningen met een resterende looptijd van negen en tien jaar. Het aldus vastgestelde percentage wordt verhoogd met een opslagpercentage (2005: 1,5%). In deze opslag zitten onder andere het debiteurenrisico en de administratiekosten verwerkt.
- Vaste canon voor 25 jaar. De canon wordt na 25 jaar opnieuw vastgesteld. Dit gebeurt op basis van het rendement op staatsleningen met de langst resterende looptijd. Hier geldt een zelfde opslagpercentage als bij de vaste canon voor 10 jaar (2005: 1,5%). Na afloop van 25 jaar wordt niet alleen een nieuw canonpercentage, maar ook een nieuwe actuele grondwaarde vastgesteld[1]. Aan de hand van deze actuele grondwaarde en het actuele canonpercentage wordt de nieuwe canon vastgesteld. Hierin verschilt deze methode met de methode van vaststelling van de vaste canon voor 10 jaar.

[1] De actuele grondwaarde is de schaduwgrondwaarde. De schaduwgrondwaarde is de grondwaarde bij uitgifte, gecorrigeerd voor de inflatie minus 1% en aan het begin van ieder kalenderjaar vastgesteld.

N.B. De canon moet elk half jaar bij vooruitbetaling worden voldaan.

1.6 Vooruitbetaling van de canon

Canonbetaling is één van de manieren waarop de erfpachter aan zijn betalingsverplichtingen kan voldoen. De andere mogelijkheid is om de canon vooruit te betalen voor het resterende lopende tijdvak: Afkoop (zie Werkinstructie Afkoop). Vooruitbetaling van de canon kan te allen tijde tijdens het lopende tijdvak.

1.7 Opbouw werkinstructie

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

Tot slot zijn de volgende documenten als bijlagen bij deze werkinstructie opgenomen:

- besluit van Burgemeester en Wethouders: beleid inzake het uitsluiten van de canonindexering van 12 januari 2001, ROIB 2000/13229, nummer 5;
- overzicht standaardbrieven vaste canon (uitsluiten canonindexering);
- overzicht rollen werkinstructies.

Een overzicht van de canonpercentages, de afkooppercentages en de toeslagpercentages die door Burgemeester en Wethouders zijn vastgesteld, is terug te vinden op de website http://www.erfpacht.amsterdam.nl.

N.B.: In deze handleiding wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de procedure/het werkproces van het nieuwe – bij reproductie van deze werkinstructie nog in te voeren – HERMES-systeem. Stap voor stap wordt beschreven hoe de erfpachtbeheerder de mogelijke wijzigingen in een erfpachtcontract kan verwerken. Met het oog op de invoering van HERMES zijn de termen ‘erfpachtbeheerder’ en ‘bedrijfsadministrateur’ vervangen door ‘juridisch beheerder’ respectievelijk ’financieel administrateur’. Wanneer er een verschil in behandeling bestaat tussen het huidige EBS-systeem en het nieuwe HERMES-systeem, wordt daar melding van gemaakt.[2]

[2] Zie bijlage 3.

Hoofdstuk 2 Procesgang in de praktijk

2.1 Inleiding

Deze paragraaf beschrijft de procesgang in de praktijk. Per stap wordt beschreven welke handelingen verricht moeten worden. De toelichting heeft uitsluitend betrekking op het vastzetten van de canon van de rechten waarop de Algemene Bepalingen 1966, 1994 of 2000 van toepassing zijn.

2.2 Procedure

stap 1: aanvang procedure
De procedure tot het vastzetten van de canon (uitsluiten canonindexering) start met een schriftelijk verzoek van de erfpachter, de toekomstige erfpachter of een gemachtigde (makelaar of notaris). Dit geldt voor rechten waarop de Algemene Bepalingen 1966 of 1994 van toepassing zijn.
Het vastzetten van de canon voor rechten met de Algemene Bepalingen 2000 start niet met een aanvraag, maar wordt automatisch aangeboden bij aanvang van een nieuw tijdvak:

- nieuwe uitgifte;
- canonherziening (zie Werkinstructie Canonherziening Einde Tijdvak);
- conversie - met een nieuw tijdvak van 50 jaar (zie Werkinstructie Conversie particuliere erfpachtrechten).

stap 2: raadplegen informatiebronnen
Voordat het verzoek verder in behandeling genomen kan worden, moet de juridisch beheerder een aantal informatiebronnen raadplegen om de gegevens te verzamelen die nodig zijn om de canon vast te zetten.
Het uitsluiten van de canonindexering is alleen mogelijk als de Algemene Bepalingen van 1966 of 1994 van toepassing zijn. Bij de Algemene Bepalingen 2000 is het mogelijk om de canon vast te zetten voor 10 of 25 jaar, echter alleen bij aanvang van het tijdvak.
Rechten waarop de Algemene Bepalingen 1896, 1915, 1934 en 1937/55 van toepassing zijn hebben van rechtswege een vaste canon.

EBS
De juridisch beheerder moet bij een verzoek tot het vastzetten van de canon het EBS raadplegen[3]. Het universele raadpleegscherm van het EBS geeft informatie over de algemene bepalingen die van toepassing zijn, de ingangs- en expiratiedatum van het recht, de vervaldagen, de schaduwgrondwaarde en een eventueel openstaand saldo. Verder geeft het EBS informatie over de plaatselijke en kadastrale aanduiding van het erfpachtperceel en de NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) van de erfpachter. N.B.: Bij invoering van HERMES is dit niet anders; eerdergenoemde gegevens zijn in HERMES opvraagbaar.

Aktedossier
De aktedossiers zijn digitaal opvraagbaar in het EBS, met behulp van het programma Groei. De (nog) niet ingescande aktes zijn te vinden in het archief van het team Registratie en Kwaliteitsbewaking van Bureau Erfpacht of in het archief van het stadsdeel.
In het aktedossier bevindt zich de uitgifteakte waarin gegevens zijn vastgelegd zoals de canon bij uitgifte, de ingangsdatum van het recht en de vervaldagen van de canon

[3] Bij besluit van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam, d.d 14 januari 1997 nummer 96/278/18 SO/GZ is het gebruik van het EBS verplicht gesteld.

(vastzetten is alleen mogelijk per vervaldag). Het is raadzaam om met behulp van de meest recente akte te controleren welke algemene bepalingen van toepassing zijn.
Verder kunnen in het aktedossier ook akten zijn opgeslagen 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.

E-dossier
In dit dossier wordt alle gevoerde correspondentie gearchiveerd, die betrekking heeft op het betreffende erfpachtrecht. Dit dossier kan een bron zijn van informatie voor de juridisch beheerder om de canon bij uitgifte en de gewijzigde canon als gevolg van een wijziging in het erfpachtcontract te achterhalen.

Onvoldoende gegevens
Indien de noodzakelijke gegevens niet via de genoemde informatiebronnen achterhaald kunnen worden, raadpleeg dan het CBB, STAR, de afdeling burgerzaken (om de bewoner/erfpachter te achterhalen), de afdeling vergunningen of het BA-dossier bij het OGA. Ook het Kadaster (opvragen ontbrekende akte) en de notaris kunnen de nodige gegevens verstrekken.

stap 3: versturen ontvangstbevestiging of het verzoek afwijzen
De juridisch beheerder beantwoordt het verzoek met een ontvangstbevestiging. Hierin wordt meegedeeld wie het verzoek in behandeling heeft.

- *Standaarddocument 1: ontvangstbevestiging aanvraag*

Als na raadpleging blijkt dat de Algemene Bepalingen van 1896, 1915, 1934, 1937/55 of 2000 van toepassing zijn, dan moet het verzoek worden afgewezen, omdat onder deze Algemene Bepalingen geen (tussentijdse) uitsluiten van de canonindexering mogelijk is. Uitsluiten canonindexering is wel mogelijk bij rechten met de AB 1966 en 1994.

- *Standaarddocument 3: afwijzing aanvraag*

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

stap 5: aanbiedingsbrief
Bij het vastzetten van de canon wordt een overeenkomst gesloten door de gemeente en de erfpachter. Bij rechten met de Algemene Bepalingen 2000 gebeurt dit bij aanvang van een nieuw tijdvak van 50 jaar. Bij de Algemene Bepalingen 1966 en 1994 komt de overeenkomst 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 van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
b. de termijn gedurende welke de aanbieding geldt;
c. het toeslagpercentage en de reductiefactor ;

d. het bedrag van de vaste jaarlijkse toeslag;
e. het bedrag van de geldende canon;
f. het bedrag van de gewijzigde canon;
g. de datum waarop de vaste canon ingaat.

Geldigheidsduur aanbieding en voorbehoud bestuurlijke besluitvorming
De aanbieding is maximaal twee maanden geldig en moet altijd geschieden onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Ten behoeve van de volledige informering van de erfpachter wordt met de aanbieding een conceptbesluit meegestuurd (zie verder onder stap 9).

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

Nagaan betalingsachterstand
De juridisch beheerder moet bij de financieel administrateur nagaan of de erfpachter een achterstand in de betaling van de canon heeft. Als dit zo is, moet hij de erfpachter meedelen dat geen medewerking tot besluitvorming zal worden verleend om tot het vastzetten van de canon over te gaan, zolang de betalingsachterstand (canon, kosten, rente) niet is aangezuiverd. N.B.: Bij invoering van HERMES is hiertoe een voorbehoud opgenomen in de volmacht voor de notaris. De akte mag niet gepasseerd worden, zolang de betalingsachterstand niet is aangezuiverd. Zie ook stap 11 hierna.

Bericht van acceptatie
Bij de aanbieding wordt een bericht van acceptatie meegestuurd, dat de erfpachter getekend terug kan sturen als hij besluit de aanbieding te accepteren. Er geldt een termijn van twee maanden waarbinnen de erfpachter de aanbieding kan accepteren (zie stap 8).

N.B.: Vóórdat de aanbieding wordt getekend en verstuurd, dient het geaccordeerd te zijn door de financieel beheerder. De financieel beheerder beoordeelt de financiële waarden van een aanbieding en mag daarom niet dezelfde persoon zijn als de financieel administrateur die de financiële afhandeling op het dossier verzorgt.[4]

.

- ❑ *Standaarddocument 7: aanbieding + bijlagen bij aanbieding: bericht van acceptatie en conceptbesluit*

stap 6 en 7: herinnering acceptatie / vervallen verklaren aanbieding
Eerder is al aangegeven dat voor het accepteren van de aanbieding een termijn van twee maanden is gesteld. Heeft de erfpachter binnen deze termijn (nog) niet gereageerd, dan neemt de juridisch beheerder telefonisch contact op met de erfpachter en/of stuurt hem een brief waarin een nieuwe termijn gesteld kan worden om de aanbieding te accepteren (redelijke termijn: twee weken of één maand).
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.

- ❑ *Standaarddocument 8: herinnering acceptatie aanbieding*
- ❑ *Standaarddocument 9: vervallen aanbieding*

stap 8: ontvangst van het bericht van acceptatie

[4] Zie bijlage 3.

Het acceptatieformulier geeft een summiere omschrijving van de aanbieding. Als de erfpachter besluit de aanbieding te accepteren, moet hij het bericht van acceptatie invullen, ondertekenen en terugsturen.
De erfpachter moet op het bericht van acceptatie aangeven in welke hoedanigheid hij de overeenkomst aangaat (het kan zijn dat de erfpachter een B.V. is en dat de directeur namens de B.V. tekent). De erfpachter moet ook aangeven door welke notaris hij de akte wil laten opmaken en passeren.

Als het acceptatiebericht is ontvangen stuurt de juridisch beheerder een ontvangstbevestiging naar de erfpachter. In de ontvangstbevestiging wordt vermeld hoe de procedure verder verloopt.

- *Standaarddocument 10: ontvangstbevestiging acceptatiebericht*

stap 9: bestuurlijke besluitvorming
Nadat het stadsdeel of het OGA het bericht van acceptatie heeft ontvangen, kan de besluitvorming worden voorbereid. De overeenkomst tot uitsluiten van de canonindexering wordt verwerkt in een besluit van het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel of van het OGA namens Burgemeester en Wethouder. Daartoe stelt de juridisch beheerder een besluit op.
NB.: Na de invoering van HERMES wordt het besluit automatisch door HERMES gegenereerd aan de hand van de door de juridisch beheerder ingevoerde gegevens.

In het besluit moeten de overwegingen worden opgenomen die tot het uitsluiten van de canonindexering 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. Verder worden in het besluit opgenomen:

- de kadastrale aanduiding, de oppervlakte en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
- het toeslagpercentage en de reductiefactor;
- het bedrag van de oude indexcanon;
- het bedrag van de nieuwe vaste canon;
- het bedrag van de vaste jaarlijkse toeslag;
- de ingangsdatum.

Het besluit wordt genomen door het Dagelijks Bestuur van het Stadsdeel of door het OGA in mandaat namens B&W.

- *Standaarddocument 11: besluit uitsluiten canonindexering (N.B.: geen conceptbesluit meer!)*

stap 10: na besluitvorming
Nadat het Dagelijks Bestuur of het OGA het besluit tot uitsluiten van de canonindexering heeft genomen, stuurt de juridisch beheerder een **kopie** van het besluit zo spoedig mogelijk naar de door de erfpachter aangewezen notaris (zie stap 11) en de verantwoordelijke financieel administrateur van het OGA.
Het **originele** besluit gaat ter archivering naar DIV.

Vervolgens voert de financieel administrateur de gegevens in, in het CBB, STAR en EBS (N.B.: Wanneer HERMES in werking treedt, zullen deze gegevens al ingevoerd zijn op het moment van versturen van de aanbieding), zodat het voor iedereen die deze systemen raadpleegt duidelijk is wat er met het recht is gebeurd.

stap 11: opmaken akte

N.B.: Met de komst van HERMES *vervalt* het verzoek aan de notaris om een conceptakte op te maken en deze aan de juridisch beheerder van het OGA/het stadsdeel ter goedkeuring toe te zenden. Vooruitlopend hierop zijn in deze werkinstructie de stappen 'opmaken conceptakte' en 'akte laten passeren' dan ook komen te vervallen.

De uitsluiten van de canonindexering (vaste canon) moet worden vastgelegd in een notariële akte. De notaris wordt verzocht om overeenkomstig het besluit een akte op te maken en deze na passering te sturen aan de juridisch beheerder.

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

Opmerking I: met het verzoek aan de notaris om de akte op te maken, wordt een **kopie** van het besluit meegestuurd (zie stap 10), alsmede de mandaatregeling, volmacht, het legitimatiebewijs en de mandaatregeling/volmachtverlening van de ambtenaar die bevoegd is de gemeente te vertegenwoordigen.
Door HERMES wordt automatisch een volmacht opgesteld en deze wordt gelijktijdig (ondertekend) verstuurd met het verzoek om de akte. Bij betalingsachterstanden moet een voorbehoud worden opgenomen tot ontvangst van de betalingsachterstand. 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 zijn bijgeschreven.

- ❑ *Standaarddocument 12: begeleidende brief opstellen akte / opdracht notaris*
- ❑ *Standaarddocument 13: volmacht*

Opmerking II: de kosten die verbonden zijn aan het opmaken en de inschrijving van de notariële akte komen voor **de helft** voor rekening van de erfpachter. De andere helft wordt door de gemeente betaald. Dit geldt niet voor eventuele belastingen (overdrachtsbelasting/BTW) die de erfpachter moet betalen; deze komen in zijn geheel voor rekening van de erfpachter.

Als de canon wordt vastgezet in combinatie met een splitsing in appartementsrechten dan komen de kosten voor het opstellen en inschrijven van de akte in de openbare registers **geheel** voor rekening van de erfpachter[5].

stap 12: herinnering notaris / rectificatie akte
Wanneer de akte niet binnen een redelijke termijn wordt gepasseerd, stuurt de juridisch beheerder een herinnering aan de notaris. Wanneer de akte wel is ontvangen, maar er blijkt een onjuistheid in te staan, dan stuurt de juridisch beheerder een verzoek tot rectificatie aan de notaris. Gebruik hiervoor de volgende standaarddocumenten.

□ *Standaarddocument 18: herinnering opstellen akte*
□ *Standaarddocument 19: rectificatieverzoek aan notaris*
□ *Standaarddocument 20: herinnering rectificatie akte*

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

stap 13: administratieve afhandeling
Na ontvangst van de originele akte (authentiek afschrift), akte, stuurt de juridisch beheerder deze, na vergelijking met het genomen besluit, aan het team Registratie & Kwaliteitsbewaking van Bureau Erfpacht (voormalige afdeling Aktenbeheer).

Als de akte en het besluit overeenkomen, moet als sluitstuk alle relevante correspondentie in het E-dossier worden opgeborgen en moet in het EBS/HERMES worden aangegeven dat de procedure is afgehandeld.
N.B.: HERMES is niet het officiële archief. Daarom moet vooralsnog alle correspondentie tevens in het fysieke E-dossier in het archief worden opgeborgen (voor het OGA: bij DIV).

De procedure is hiermee afgerond.

N.B. Stadsdelen kunnen op grond van de *Vergoedingsregeling* een inspanningspremie vragen voor activiteiten die tot een economische meerwaarde van de erfpacht leiden, of een stimuleringspremie voor beheersactiviteiten die onvoldoende plaatsvinden, maar waarvan het gemeentebelang vraagt die te stimuleren. De Vergoedingsregeling geldt echter **niet** in geval van uitsluiten canonindexering.

2.3 Stappenplan en stroomschema

Het onderstaande stappenplan en stroomschema geven een beknopt overzicht van de procesgang die hiervoor uitgebreid is beschreven.

Stappenplan

1	aanvang procedure
	schriftelijk verzoek van de erfpachter, de toekomstige erfpachter of de gemachtigde (makelaar of notaris)
2	informatiebronnen raadplegen
	- EBS/CBS/STAR, aktedossier en E-dossier (HERMES) - controleren op algemene bepalingen, indexeringsperiode, wijzigingen in het contract, etc.
3	ontvangstbevestiging versturen of het verzoek afwijzen
	- mededelen wie het verzoek in behandeling heeft - als na raadpleging informatiebronnen blijkt dat uitsluiten canonindexering niet mogelijk is (indien AB 1896, 1915 of 1934, AB 1937/55 en 2000 van toepassing): afwijzing verzoek
4	berekenen vaste canon
	Indien AB 1966 of 1994 van toepassing: - De vaste canon kan berekend worden (zie hoofdstuk 3 berekeningsmethodiek) Indien AB 2000 van toepassing: - Vaste canon mogelijk bij: - - nieuwe uitgifte - - canonherziening - - conversie
5	aanbiedingsbrief opstellen en versturen
	- twee maanden geldig - valutadatum vermelden - bij betalingsachterstand: gevolgen vermelden - vòòr versturing en ondertekening: aanbieding laten controleren door financieel beheerder - bijsluiten: bericht van acceptatie en conceptbesluit - kopie aanbiedingsbrief naar financieel administrateur en naar archief (voor OGA: naar DIV) voor E-dossier
6/7	herinnering acceptatie / vervallen verklaren aanbieding
	- vóór verstrijken termijn: bellen voor reactie of een herinneringsbrief sturen - indien gewenst: acceptatietermijn verlengen - indien de (verlengde) termijn definitief is verstreken en er is geen reactie van de erfpachter: aanbieding vervalt
8	ontvangst van het bericht van acceptatie
	- volledig ingevuld en ondertekend bericht van acceptatie - ontvangstbevestiging acceptatiebericht versturen
9	bestuurlijke besluitvorming
	- opstellen besluit en besluit laten ondertekenen - opstellen volmacht en laten ondertekenen

10	na besluitvorming
	- kopie besluit sturen aan financieel administrateur bij het OGA - financieel administrateur voert gegevens in, in CBB, STAR en EBS [N.B.: Indien HERMES operationeel is, zijn de gegevens al ingevoerd] - originele besluit gaat naar archief voor E-dossier (voor OGA: naar DIV)
11	opmaken akte en volmacht
	Brief aan de notaris sturen: - verzoek om akte op te maken, overeenkomstig het besluit - verzoek om toezending van authentiek afschrift akte - bijlagen: kopie besluit, volmacht, legitimatiebewijs en volmachtverlening
12	herinnering notaris
	- is na verstrijken van redelijke termijn de akte nog niet gepasseerd, notaris herinnering sturen - rectificatie nodig (akte wijkt af van besluit)? → verzoek tot rectificatie aan notaris sturen
13	registreren akte / administratieve afhandeling / eventueel: rectificatie akte
	- controleer op verwerking gegevens in systemen - versturen authentiek afschrift akte aan team Registratie & Kwaliteitsbewaking BE (OGA) - vergelijken van besluit en akte - bij afwijking besluit en akte: eventueel verzoek tot rectificatie aan notaris - relevante correspondentie uit werkdossier opbergen in fysieke E-dossier in archief (voor OGA: bij DIV) of in HERMES-werkdossier (digitaal)

NB.: In geval van uitsluiten canonindexering kan er op grond van de *Vergoedingsregeling* géén inspannings- of stimuleringspremie worden gevorderd.

Stroomschema [wordt later toegevoegd]

Hoofdstuk 3 Berekeningsmethodiek

3.1 Vaste canon Algemene Bepalingen 2000

De vaste canon wordt bij de ingang van het tijdvak standaard aangeboden. De berekening van de drie mogelijkheden (jaarlijkse indexering, 10 jaar vast, 25 jaar vast) wordt toegelicht in de Werkinstructies Conversie (particuliere rechten) en Canonherziening (vervroegd, einde tijdvak).

3.2 Uitsluiten canonindexering Algemene Bepalingen 1966 en 1994

Uitsluiten van de canonindexering is alleen mogelijk bij rechten waarop de Algemene Bepalingen 1966 en 1994 van toepassing zijn. De vaste canon wordt berekend met behulp van een *opslagpercentage*. Dit percentage wordt jaarlijks door Burgemeester en Wethouders vastgesteld. Voor 2005 geldt het percentage van 25. Naar mate de resterende looptijd van het tijdvak kleiner is, wordt dit toeslagpercentage gereduceerd met een reductiefactor.

Met een toeslagpercentage van 25 betekent dit het volgende:

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

3.3 Rekenvoorbeeld voor uitsluiten canonindexering (AB 1966 en 1994)

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

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

Voorbeeld 2a.
Geïndexeerde canon na vijf jaar:
Canon begin looptijd: € 50,-
Na vijf jaar wordt de canon voor het eerst geïndexeerd. Stel: een vijfjaarlijkse indexering van 5%, de geïndexeerde canon wordt dan:

€ 50,- + 5% = € 52,50

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

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

De vaste canon wordt vervolgens: € 52,50 * (1 + 22,75%) = € 64,44
N.B.: Canonbedragen worden in principe afgerond op hele euro's: voortaan wordt bij de erfpachter een vaste canon van € 64,- in rekening gebracht.

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

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

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

Bijlagen

Bijlage 1 Beleid inzake uitsluiten canonindexering

Besluit Burgemeester en Wethouders van 12 januari 2001, nummer 5

Beleid inzake het uitsluiten van de canonindexering.

Extract
uit het Boek der Besluiten van
Burgemeesters en Wethouders van Amsterdam

Amsterdam,

Op voorstel van de Wethouder voor de Grondzaken neemt de vergadering het volgende besluit:

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

Gelet op hun besluit van 14 januari 1997, no. 96/278/14 SO/GZ,

Overwegende, dat:

- de Gemeenteraad op 26 januari 2000 de Eindrapportage 100 jaar erfpacht; operatie Groot Onderhoud voor kennisgeving heeft aangenomen;
- de eindrapportage ondermeer tot gevolg heeft gehad dat de Gemeenteraad op 15 november 2000 de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam heeft vastgesteld;
- het noodzakelijk is om het beleid inzake het uitsluiten van de canonindexering aan te passen aan de eindrapportage en aan de nieuwe algemene bepalingen en dat tevens van de gelegenheid gebruik gemaakt wordt om het beleid op een aantal punten te verbeteren,

B E S L U I T E N:

I in te trekken hun besluit van 14 januari 1997, no. 96/278/14 SO/GZ;

II dat het in dit besluit vastgelegde beleid van toepassing is op rechten van erfpacht waarop de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1966 of 1994 van toepassing zijn;

III dat onder het uitsluiten van de canonindexering in de zin van dit besluit wordt verstaan; het uitsluiten van de vijfjaarlijkse aanpassing van de canon aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau, gedurende het nog aan te vangen of het lopende tijdvak door betaling van een jaarlijks door Burgemeester en Wethouders te bepalen vaste toeslag.

IV vast te stellen het navolgende

BELEID INZAKE HET UITSLUITEN VAN DE CANONINDEXERING

IV a. het beleid inzake het uitsluiten van de canonindexering vast te stellen conform het besluit van de Gemeenteraad van 28 november 1990, nummer 942, punt III., met inachtneming van het bepaalde in hun besluit van 26 januari 2000, nummer 19, te weten:

1. Dat ten aanzien van de toepassing van art. 3, leden 11 tot en met 14, van de A.B. 1966 (canonindexering) tevens het volgende zal gelden:

a Burgemeester en Wethouders kunnen met de erfpachter overeenkomen dat tegen betaling van een door Burgemeester en Wethouders te bepalen vaste jaarlijkse toeslag op de canon, art. 3, leden 11 tot en met 14 van de A.B. 1966 buiten werking kan worden gesteld voor de nog niet verschenen erfpachttermijnen van het nog aan te vangen of lopende erfpachttijdvak;

b met het oog op de toepassing van het vorig lid wordt de canon als volgt herberekend:
   1. de canon welke met toepassing van art. 3, leden 11 tot en met 14, van de A.B. 1966 zou gelden op het tijdstip dat dit artikel buiten werking wordt gesteld, wordt verhoogd met een toeslagpercentage;
   2. het te hanteren toeslagpercentage wordt, naarmate de duur van een lopend tijdvak is verstreken, met de volgende reductiefactoren vermenigvuldigd:

verstreken duur van het tijdvak	reductiefactor
1 tot en met 5 jaar	1,00
6 tot en met 10 jaar	0,91
11 tot en met 15 jaar	0,82
16 tot en met 20 jaar	0,73
21 tot en met 20 jaar	0,63
26 tot en met 25 jaar	0,51
31 tot en met 35 jaar	0,39
36 tot en met 40 jaar	0,26
41 jaar tot einde tijdvak	0,13

c Burgemeester en Wethouders stellen jaarlijks het toeslagpercentage als bedoeld onder *b*, sub 1., vast; het toeslagpercentage wordt bepaald op een zodanig niveau als naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nodig is om de gemeente een vergoeding te verschaffen voor de derving van inkomsten, voortvloeiende uit het buiten werking stellen van art. 3, leden 11 tot en met 14, van de A.B. 1966;

d voor het kalenderjaar 1991 wordt het onder *b*, sub 1., bedoelde toeslagpercentage vastgesteld op 25;

e de buitenwerkingstelling van art. 3, leden 11 tot en met 14, van de A.B. 1966 wordt geconstateerd bij notariële akte; in de akte wordt daaromtrent in ieder geval vermeld het bedrag van de canon op het moment van buitenwerkingstelling van art. 3, lid 11, van de A.B. 1966, het bedrag van de vaste jaarlijkse toeslag en het toeslag- en reductiepercentage welke bij de berekening daarvan zijn gehanteerd, alsmede de ingangsdatum van de herberekende canon;

f tussentijdse beëindiging van de buitenwerkingstelling van art. 3, leden 11 tot en met 14, van de A.B. 1966 is, onverlet het bepaalde in art. 9 van de A.B. 1966 en punt II van dit besluit, niet mogelijk;

g indien na de buitenwerkingstelling van art. 3, leden 11 tot en met 14 van de A.B. 1966 de erfpachter alsnog wenst over te gaan tot de vooruitbetaling van de nog niet verschenen erfpachttermijnen, wordt voor de berekening van de afkoopsom de op voet van dit artikel verschuldigde toeslag op de canon buiten beschouwing gelaten en het canonbedrag genomen, verschuldigd op het tijdstip van buitenwerkingstelling van art. 3, leden 11 tot en met 14, van de A.B. 1966;

h het bepaalde in art. 3 van de A.B. 1966 vindt, behoudens het in dit besluit bepaalde, onverminderd toepassing; bij de herziening van de canon op voet van art. 3 leden 6 en 7, wordt uitgegaan van de canon zoals deze met onverkorte toepassing van art. 3, leden 11 tot en met 14, van de A.B. 1966 zou zijn berekend;

IV b. in aanvulling op het besluit van de Gemeenteraad van 28 november 1990, nummer 942, punt III, het navolgende bij de aanwijzing inzake het uitsluiten van de canonindexering op te nemen:

1. Aan het uitsluiten van de canonindexering gaat een schriftelijke aanbieding vooraf;

2. In de aanbieding worden in ieder geval vermeld:

a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
b. de termijn gedurende welke de aanbieding geldt;
c. het bedrag van de geldende canon;
d. het bedrag van de vaste jaarlijkse toeslag;
e. het toeslagpercentage en de reductiefactor;
f. het bedrag van de gewijzigde canon;
g. de ingangsdatum van de gewijzigde canon.

3. Een besluit tot het uitsluiten van de canonindexering wordt niet genomen dan nadat de aanbieding door de erfpachter schriftelijk is aanvaard.

4. Het uitsluiten van de canonindexering wordt vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers; in de akte wordt in ieder geval vermeld:
   a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk de plaatselijke aanduiding;
   b. het bedrag van de geldende canon;
   c. het bedrag van de vaste jaarlijkse toeslag;
   d. het toeslagpercentage en de reductiefactor;
   e. het bedrag van de gewijzigde canon en de ingangsdatum.

5. Burgemeester en Wethouders bepalen of en in welke mate het honorarium van de notaris voor het opmaken van de notariële akte en de kosten van inschrijving van die akte in de openbare registers voor rekening van de gemeente komen. Tot die kosten behoren niet de verschuldigde belastingen en andere lasten. Deze kosten komen voor rekening van de erfpachter.

V. om met gebruikmaking van het bepaalde in lijst A, behorende bij de Verordening op de stadsdelen, onderdeel III, Grondzaken, punt C sub I onder f., het in dit besluit verwoorde beleid in de vorm van een aanwijzing aan de stadsdeelbesturen op te leggen;

VI. dat dit besluit in werking treedt met ingang van 1 januari 2001;

VII. te bepalen, dat dit besluit zal worden gepubliceerd in afd.3 van het gemeenteblad.

afschriften van dit besluit zullen worden gegeven aan de sectoren ROIB en Concern (Financiën), de stadsdelen en aan de dienst ACAM.

Voor eensluidend extract,
de secretaris

Bijlage 2 Overzicht standaarddocumenten

Overzicht standaarddocumenten voor een vaste canon

Deze standaarddocumenten kunnen gebruikt worden voor het vastzetten van de canon (uitsluiten canonindexering) onder de Algemene bepalingen van 2000, 1994 en 1966.

1	Ontvangstbevestiging aanvraag
3	Afwijzing aanvraag
7	Aanbieding en bericht van acceptatie en conceptbesluit
8	Herinnering acceptatie aanbieding
9	Vervallen aanbieding
10	Ontvangstbevestiging acceptatiebericht
11	Besluit
12	Opdracht notaris, bijlagen: kopie besluit, volmacht , kopie paspoort
13	Volmacht
18	Herinnering opstellen akte
19	Rectificatieverzoek aan notaris
20	Herinnering rectificatie akte

Bijlage 3 Overzicht rollen

Overzicht rollen werkinstructies

Verwerken Aanvraag
Welke procedures:

1. Bebouwingswijziging
2. Bestemmingswijziging
3. Conversie particuliere rechten van erfpacht
4. Conversie Majeure Investering
5. Verticale splitsing particuliere rechten van erfpacht
6. Horizontale splitsing particuliere rechten van erfpacht
7. Perceelsuitbreiding
8. Tijdelijke toestemming afwijken bestemming
9. Tuinuitbreiding
10. Tussentijdse afkoop
11. Uitsluiten canonindexering
12. (Verlenging tijdelijke erfpacht)
13. Conversie particuliere rechten van woningbouwcorporaties
14. Heruitgifte
15. Samenvoeging particulieren rechten van erfpacht
16. (Koppeling van erfpachtrechten in Hermes)

Welke rollen:

Juridisch Beheerder (JB):	De dossierbehandelaar (voorheen erfpachtbeheerder) die verantwoordelijk is voor de afhandeling van aanvragen tot wijziging van erfpachtrechten.
Financieel Beheerder (FB):	Een financieel specialist die vooraf de financiële waarden van de aanbieding controleert. Deze controle is inhoudelijk. De vervuller van deze rol mag niet binnen dezelfde procedure ook de rol Financieel Administrateur (zie hierna) vervullen.
Senior Juridisch Beheerder (SJB):	Deze rol parafeert de aanbieding en andere brieven die fysiek worden ondertekend.
Tekenbevoegde (TB):	De rol die de aanbieding e.d. ondertekent (bij BE wordt deze rol vervuld door de Teamleider of het Hoofd).
Financieel Administrateur (FA):	De boekhouder die de financiële beslissingen van de JB (bijvoorbeeld een hogere canon a.g.v. een bestemmingswijziging) verwerkt in de boekhouding. Ook verzorgt deze rol de financiële afhandeling. De FA controleert niet inhoudelijk! Degene die deze rol vervult mag niet binnen dezelfde procedure ook de rol Financieel Beheerder vervullen. Omgekeerd geldt dat natuurlijk ook.

Canonherziening Einde Tijdvak (CHET)
Welke procedures:
17a. CHET AB 1915-1966
17b. CHET AB 1994-2000
18. Vervroegde wijziging erfpacht
Welke rollen: Dezelfde als bij Verwerken Aanvraag

Erfpachtcontrole
19. Erfpachtcontrole