



Voorstel indexering POR project Elements

Aan Richard Emmerink, Directeur Grond en Ontwikkeling

Van 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e Erfpacht en Uitgifte
5.1.2e adviseur Gronduitgifte, Erfpacht en Uitgifte
5.1.2e beleidsadviseur Erfpacht en Uitgifte
5.1.2e projectleider Grondzaken

Kopie aan 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

Datum 09 september 2025

Bijlagen

1. Specificatie 8 erfpachtdossiers
2. Memo indexatie projectontwikkelaarsregeling van 23-04-2025
3. Toelichting standpunt gemeente en ontwikkelaar in het dossier 5.1.2e
Amstelkwartier, project Elements

INHOUD:

1. Aanleiding
2. Voorstel project Elements
3. Voorstel overige dossiers
4. Advies JZ
5. Gevraagde beslissing

1. Aanleiding

In het digitale administratiesysteem 'Hermes' worden alle erfpachtrechten van de gemeente Amsterdam geadministreerd. Vanuit dit systeem worden ook de canonfacturen verstuurd. In Hermes is eind 2024 voor 8 erfpachtdossiers een correctie doorgevoerd. Deze correctie betrof de datum van eerste indexatie van deze erfpachtdossiers, dit aangezien deze datum eerste indexering in eerste instantie niet goed opgenomen stond in Hermes. De datum van eerste indexatie werd in Hermes bijvoorbeeld gewijzigd van 1-1-2024 naar 1-1-2023. Per 1-1-2025 zijn vervolgens de juiste facturen uitgegaan. In deze 8 dossiers ging het om koopwoningen die aan de hand van de zogenaamde projectontwikkelaarsregeling in erfpacht uitgegeven zijn.

Onder de projectontwikkelaarsregeling wordt bij uitgifte een periode van 2 a 3 jaar (afhankelijk van de ingangsdatum) vooruitbetaald (een periode die op basis van de bouwtijd met een jaar verlengd kan worden) waarmee de keuze voor het betalingsregime (canonbetaling of afkoop) wordt uitgesteld tot het moment van overdracht aan de eindgebruiker. Op deze manier kan de eindgebruiker de keuze in betalingsregime maken in plaats van dat de projectontwikkelaar dat doet op het moment van uitgifte in erfpacht zoals gebruikelijk bij andere bestemmingen.

De gefactureerde canon per 1-1-2025 was hoog in verhouding tot de per 1-1-2024 (of voor zover van toepassing per 1-1-2023¹) verstuurd facturen. Dit kwam omdat in de factuur de indexatie per 1-1-2024 per abuis nog niet was doorgevoerd, en (voor zover van toepassing) ook omdat de eerder overgeslagen indexatie van 1-1-2023 zeer hoog was (8,6%).

De ontwikkelaar Kondor Wessels van het project Elements in Amstelkwartier en een aantal kopers van dit project en van een aantal individuele kopers van het project Libau-eiland in de Houthaven, hebben vervolgens bezwaar gemaakt tegen de in hun ogen te hoge canon per 1-1-2025². Om hun stelling kracht bij te zetten schermt Kondor Wessels met twee passages uit de in de erfpachtaanbieding opgenomen tekst aangaande de projectontwikkelaarsregeling die, wat Kondor Wessels betreft, onduidelijk danwel voor meerderlei uitleg vatbaar zou zijn. Kondor Wessels wijst hierbij op de omschrijving van de vaststelling van canon van het jaar van de verlenging als opgenomen in de erfpachtaanbieding:

Terzake van de uitgifte in erfpacht dient u aan de gemeente het volgende te betalen:

(..)

2° op 1 januari van 2024 het opvolgende jaar de voor inflatie gecorrigeerde canon over het jaar van de verlenging;”

Volker Wessels stelt zich op het standpunt dat hieruit niet volgt dat de facturatie voor het jaar van de verlenging aan de hand van indexatie van 1-1-2023 én 1-1-2024 zou plaatsvinden. Dit ondanks dat in de erfpachtaanbieding opgenomen staat dat de canon jaarlijks op 1 januari aan de inflatie wordt aangepast en dit ook in de Algemene Bepalingen staat opgenomen.

Verder wijst Volker Wessels op de volgende bepaling:

a. De gemeente Amsterdam zal afzien van de eerste inflatiecorrectie van de canon na afloop van het eerste erfpachtjaar.

Volker Wessels ziet dit als een periode van twaalf maanden die aldus eindigt op 1-12-2022 terwijl het eerste erfpachtjaar reeds op 31-12-2021 is geëindigd. Volker Wessels komt vervolgens aan de hand van bovengenoemde bepaling uit op het overslaan van de indexatie van 1-1-2023 hetgeen zou betekenen dat zowel de indexatie van 1-1-2022 en die van 1-1-2023 overgeslagen zou worden.

¹ Zie bijlage specificatie 8 blokken, voor projectspecifieke informatie

² Dit betrof ongeveer 18 individuele kopers van **5.1.2e** Libau-eiland Houthaven en 3 individuele kopers van **5.1.2e** Amstelkwartier, project Elements. De vragen/klachten van de erfpachters van **5.1.2e** Libau-eiland Houthaven hebben op dit moment status afgehandeld.

Er is vervolgens besloten (bijlage Memo indexatie projectontwikkelaarsregeling van 23-04-2025) om als handreiking navordering van de gemiste canon tot 1-1-2025 achterwege te laten (zijnde het verschil tussen de oorspronkelijke foute factuur en de gecorrigeerde juiste factuur), maar voor de facturatie in de toekomst de correctie in Hermes in stand te houden. Dus vast te houden aan de conclusie dat de facturen per 1-1-2025 correct zijn. Hiermee was in totaal € 5.1.2b,- gemoeid, verdeeld over 3 projecten.

De vraag ligt nu voor of tegemoet dient te worden gekomen aan het standpunt van de ontwikkelaar Kondor Wessels bij project Elements, dat de datum van eerste indexatie in hun erfpachtdossier 1-1-2024 zou moeten zijn (en niet 1-1-2023). Met het oog op het gelijkheidsbeginsel is hierbij onderzocht of ook de andere 7 erfpachtdossiers hiervoor in aanmerking komen.

2. Voorstel ten aanzien van erfpachtdossier 5.1.2e Amstelkwartier, project Elements
Kondor Wessels heeft de projectontwikkelaarsregeling ter discussie gesteld op het vlak van de wijze van indexatie van het verlengde deel van de projectontwikkelaarsregeling en niet ingestemd met de uitleg daarvan door de gemeente³. Daarbij heeft de ontwikkelaar aangegeven de per 1-1-2024 verstuurde factuur door de gemeente als juist te hebben beschouwd. Met een mogelijke correctie van deze factuur is hierdoor bij de verkoop van de koopwoningen geen rekening gehouden.

Deze correctie kwam hiermee niet alleen voor Kondor Wessels maar ook voor individuele kopers onverwacht. Gezien de uitlatingen van de ontwikkelaar mag worden aangekomen dat het verkoopproces is bemoeilijkt door de correctie van de factuur en dat canon betalende kopers bij de verkoop onjuist zijn geïnformeerd over de hoogte van de canon.

Financieel betekent tegemoetkoming aan het standpunt van de ontwikkelaar dat niet alleen zoals al toegezegd op basis van de "Memo indexatie projectontwikkelaarsregeling van 13-03-2025" (bijlage 3) een navordering achterwege blijft over de canon tot 1-1-2025, maar dat voor de 68 canon betalende rechten ook over de opvolgende jaren voor dit erfpachtdossier lagere canoninkomsten aan de orde zijn.

Voorgesteld wordt:

Ter voorkoming van een grote tegenvaller voor de kopers/erfpachters van het project Elements (in de vorm van een substantiële canonverhoging) en een uitputtende juridische discussie stellen wij voor in dit specifieke geval de indexatie van 2023 te laten vervallen, dus uit te gaan van eerste indexatie op 1-1-2024. Dit voorstel is ingegeven door coulance en de door de gemeente gewekte verwachtingen. De projectontwikkelaar heeft zich bij de verkoop gebaseerd op de oorspronkelijke, foutieve facturen die pas een jaar later gecorrigeerd zijn en de gemeente is van mening dat de daardoor ontstane problematiek niet voor rekening van de ontwikkelaar / erfpachters dient te komen.

³ Zie bijlage 3 voor uitgebreide toelichting inhoud van deze discussie.

3. Voorstel ten aanzien van de overige 7 erfpachtdossiers.

Voor de 7 andere erfpachtdossiers waarbij een correctie is doorgevoerd is onderzocht of ook deze andere 7 erfpachtdossiers voor deze tegemoetkoming in aanmerking komen, met het oog op het gelijkheidsbeginsel.

In de bijlage zijn deze projecten nader gespecificeerd. Daaruit blijkt dat de 7 overige blokken andere gevallen betreffen.

Alleen in het dossier **5.1.2e Amstelkwartier, project Elements** is sprake van verkeerd verstuurd facturen, waarmee bij de verkoop aan kopers geen rekening is gehouden, waardoor deze correctie niet alleen voor Kondor Wessels maar ook voor individuele kopers (kennelijk) onverwacht kwam.

In twee andere dossiers **5.1.2e Blok B10 NDSM** en **5.1.2e Libau-eiland IJburg** zijn weliswaar verkeerde facturen verstuurd, maar is er geen aanleiding te veronderstellen dat in deze dossiers kopers bij de verkoop verkeerd zijn geïnformeerd over de hoogte van de canon.

Daarom wordt voorgesteld in deze 7 erfpachtdossier niet te compenseren.

Advies Juridische Zaken

POR in het kort:

In beginsel is het zo dat op het moment van uitgifte de erfpachter moet kiezen of de canon wordt afgekocht of dat er een jaarlijkse canonbetaling plaats zal vinden. Met de projectontwikkelaarsregeling (hierna "POR") is het de bedoeling om dit keuzemoment voor woningen op te schuiven, zodat de eindgebruikers bij het verkrijgen van het erfpachtrecht nog kunnen kiezen om de canon af te kopen. Bij de POR betaalt de ontwikkelaar voor de bestemming koopwoningen de canon voor de eerste periode vooruit (vaak zal dit voor een periode tussen de 1,5 en 2 jaar zijn). De indexatie gaat in vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht, waarbij met de ontwikkelaar wordt afgesproken dat de gemeente afziet van de indexatie na het eerste erfpachtjaar.

Feiten en omstandigheden:

De situatie is in dit geval als volgt:

1. De termijnen zijn volgens de aanbieding als volgt:

"B. Projectontwikkelaarsregeling koopwoningen

Op basis van de geplande ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) en de in de bijzondere bepalingen vastgelegde bouwtermijn geldt in casu dat de projectontwikkelaarsregeling geldt:

- voor de periode van geplande ingangsdatum 1 december 2021 tot en met 31 december 2023
- welke periode met één jaar wordt verlengd tot en met 31 december 2024,"

2. Vervolgens is over de betaling van de canon het volgende afgesproken:

"D. Betalingen erfpacht

Terzake van de uitgifte in erfpacht dient u aan de gemeente het volgende te betalen:

1. Canon / afkoopsom

a. voor de koopwoningen c.a. (projectontwikkelaarsregeling):

omdat de eindgebruikers in veel gevallen pas bekend worden nadat een erfpachtrecht is ingegaan of tussen partijen geacht wordt te zijn ingegaan, bent u op de ingangsdatum van het erfpachtrecht de canon over de looptijd van de projectontwikkelaarsregeling verschuldigd.

voor verlengde projectontwikkelaarsregeling bent u:

1° op de ingangsdatum van de erfpachtrechten de canon over de niet verlengde looptijd van de projectontwikkelaarsregeling verschuldigd en

2° op 1 januari van 2024 het opvolgende jaar de voor inflatie gecorrigeerde canon over het jaar van de verlenging;"

3. De ontwikkelaar heeft de canon vooruitbetaald tot en met 31-12-2023 conform sub 1.a. zoals onder punt 2 omschreven.

4. Op 1 januari 2024 volgde de factuur over de verlengde periode zijnde 01-01-2024 t/m 31-12-2024. Op deze factuur is enkel de indexatie van het jaar 2024 (zijnde 5,7%) berekend. Deze factuur is volgens de uitleg van de gemeente onjuist, omdat de gemeente de bepaling onder punt 2. zo heeft uitgelegd dat in de factuur over de verlengde periode de canon over het jaar 2024 moet worden betaald inclusief de indexatie over het jaar 2023 (8,6%) en de indexatie over het jaar 2024 (5,7%). Maar abusievelijk is alleen de indexatie over het jaar 2024 berekend (en niet 2023). De gemeente heeft dit hersteld en gecorrigeerd op de factuur van 01-01-2025. Naar aanleiding van het versturen van de factuur van 01-01-2025 is discussie ontstaan met de erfpachter.

De erfpachter is het niet eens met de uitleg van de gemeente en is van mening dat voor de bepaling van de canon wordt aangesloten bij de looptijd van de projectontwikkelaarsregeling, derhalve tot en met 31 december 2023. Pas daarna wordt gesproken van een voor inflatie gecorrigeerde canon (vanaf het jaar 2024). Anders gezegd: de inflatiecorrectie van 2023 mag niet worden doorberekend en de eerst verstuurd factuur dd. 1 januari 2024 is correct. Aldus de opvatting van de erfpachter.

5. In de aanbidding staat over het afzien van de eerste inflatiecorrectie het volgende:
“E. Vervolgbetalingen erfpacht
Aansluitend op uw betalingen van de canon geldt voor de opvolgende erfpachtjaren het volgende:
1. *canon:*
a. De gemeente Amsterdam zal afzien van de eerste inflatiecorrectie van de canon na afloop van het eerste erfpachtjaar.
b. De erfpachter ontvangt vanaf de eerste voor zijn rekening komende jaarcanon een factuur van de gemeente Amsterdam voor de voor inflatie gecorrigeerde canon. Voor de betaling gelden daarbij de volgende 2 opties:
1° betaling ineens vóór de op de canonfactuur opgenomen vervaldatum of
2° betaling in termijnen als de erfpachter aan de gemeente een incassomachtiging heeft verstrekt. De incasso vindt dan plaats op de vervaldatum, die op de canonfactuur zijn aangegeven.
c. Voor zover na afloop van de projectontwikkelaarsregeling nog koopwoningen onverkocht zijn, zal de gemeente u de canons voor de opvolgende canontermijnen in rekening brengen. U dient deze jaarcanons overeenkomstig het hiervoor onder b. gestelde te voldoen.”
6. In de praktijk worden alle canons per 1 januari geïndexeerd. In dit geval is de ingangsdatum van het erfpachtrecht 01-12-2021 waardoor in principe de canon op 01-01-2022 zou worden geïndexeerd. De gemeente heeft de bepaling onder het punt 5 zo uitgelegd dat alleen wordt afgezien van de indexatie op 01-01-2022 en dat de indexatie vanaf 01-01-2023 weer plaats zal vinden (ondanks dat de canon over het gehele jaar 2023 al vooruitbetaald is).

Advies:

Op grond van de AB's (in ieder geval artikel 7 lid 4 AB2016) wordt de canon jaarlijks aan de inflatie aangepast, echter is daar in de bijzondere bepalingen met de POR een afwijkende afspraak over gemaakt voor de periode dat de (verlengde) POR loopt.

Met de POR zijn specifieke afspraken gemaakt, in afwijking van de AB's, over o.a. de canonbetaling en inflatie gedurende de periode waarin de (verlengde) POR loopt.

De onduidelijkheid ontstaat door (onder andere) de volgende bepalingen in de POR:

- A. *“voor verlengde projectontwikkelaarsregeling bent u:*
1° op de ingangsdatum van de erfpachtrechten de canon over de niet verlengde looptijd van de projectontwikkelaarsregeling verschuldigd en
2° op 1 januari van 2024 het opvolgende jaar de voor inflatie gecorrigeerde canon over het jaar van de verlenging;”
en
- B. *“a. De gemeente Amsterdam zal afzien van de eerste inflatiecorrectie van de canon na afloop van het eerste erfpachtjaar.”*

Voor de beantwoording van de vraag welke inflatiecorrectie bedoeld is over te slaan moet er worden gekeken naar de vraag hoe de bovenstaande bepalingen moeten worden uitgelegd. Voor de beantwoording van die vraag komt het niet alleen op een zuiver taalkundige uitleg van de bepalingen aan, maar op de zin die partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan deze bepalingen mochten toekennen en op hetgeen zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten. Bij deze uitleg dient rekening te worden gehouden met alle bijzondere omstandigheden van het gegeven geval.⁴

Ad A:

Wij leggen onderdeel 1° van de bovenstaande bepaling onder A. zo uit dat de erfpachter op de ingangsdatum de volledige canon vooruit moet betalen over de 'niet verlengde periode' zijnde 1-12-2021 t/m 31-12-2023.

Onderdeel 2° van de bovenstaande bepaling onder A. is onduidelijk geschreven, wij vinden het lastig om hierin te lezen dat de indexatie ook nog over het laatste jaar van de 'niet verlengde periode' kan worden doorberekend, ook voor het "door-indexeren" op de achtergrond voor de facturering over de opvolgende jaren.

Daarom kunnen wij begrijpen dat als een erfpachter de canon van de POR periode vooruitbetaald heeft, hij redelijkerwijs niet hoeft te verwachten dat de indexatie over 2023 wordt meegenomen bij de facturering over de daarop volgende jaren.

De gemeente heeft haar interpretatie van bovenstaande bepalingen consistent uitgelegd en toegepast, waardoor in dossier Elements de indexatie over 2023 meegenomen is in de door-indexeringen. Deze toepassing is de vaste werkwijze, bedoeling en uitleg van de gemeente t.a.v. deze bepaling. Dit geldt voor alle dossiers waarbij de POR is toegepast (op basis van de hierboven geciteerde POR bepalingen). Wij raden dan ook aan om deze werkwijze en uitleg in stand te houden.

Gezien de onduidelijkheid van de bepaling bestaat er echter wel een risico dat een rechter deze anders uitlegt dan de gemeente. Mocht dit risico zich voordoen, dan is dit mogelijk ook van grote invloed op andere projecten waarin dezelfde tekst van de POR is gebruikt. De nadelige gevolgen voor de gemeente kan JZ niet overzien maar schat deze groot in.

Om het risico op een andere uitleg in nieuwe gevallen te voorkomen raden wij daarom aan deze tekst in de bijzondere bepalingen aan te passen.⁵

Ad B:

Wij leggen de bovenstaande bepaling onder B. zo uit dat er geen inflatiecorrectie zal plaatsvinden gedurende een periode van één jaar na uitgifte. Dit ook omdat er wordt verwezen naar 'na afloop van het eerste erfpachtjaar'. Dit lijkt te suggereren dat gedurende de eerste 12 maanden van het erfpachtrecht niet geïndexeerd zal worden. In dit geval is het erfpachtrecht op 1-12-2021 ingegaan. Van de indexatie 'na afloop van het eerste erfpachtjaar' zijnde 1-12-2022 t/m 1-12-2023 zou in onze lezing worden afgezien.

⁴ Zie HR 13 maart 1981, [NJ 1981/635](#) (Haviltex)

⁵ In de standaard aanbidding is deze tekst al gewijzigd

De gemeente heeft op dit punt als vaste werkwijze dat met "na afloop van het eerste erfpachtjaar" het kalenderjaar wordt bedoeld waarin het erfpachtrecht is ingegaan. Ook dit heeft de gemeente consistent toegepast. Dit geldt voor alle dossiers waarbij de POR is toegepast (op basis van deze tekst).

Gezien de onduidelijkheid van de bepaling bestaat er echter een risico dat een rechter deze anders uitlegt dan de gemeente. Om het risico op een andere uitleg in nieuwe gevallen te voorkomen raden wij aan deze tekst in de bijzondere bepalingen aan te passen.⁶

Wat kan de gemeente corrigeren?

In het verlengde van onze bovenstaande uiteenzetting is het mogelijk om de **factuur over 2024** te corrigeren omdat de gemeente geen indexatie over 2023 op deze factuur heeft meegenomen. Echter als reeds aan de erfpachter in dossier Elements is toegezegd dat de navordering achterwege wordt gelaten omdat de gemeente een fout heeft gemaakt in de eerste facturatie over het jaar 2024, is het onwenselijk om op die toezegging terug te komen. Wij verwijzen wel naar de risico's die hierboven zijn weergegeven.

De **factuur over 2025** is op 1-1-2025 verzonden. Daarbij is uitgegaan van een "door-geïndexeerde" canon, d.w.z. zowel de jaren 2023 en 2024 zijn meegenomen in de door-indexatie. Op basis van onze bovenstaande overwegingen is het mogelijk om de factuur over 2025 in stand te laten.

Voorstel Elements:

Echter wordt voorgesteld om uit coulance - vanwege onjuiste toezeggingen aan kopers die veroorzaakt zijn door onjuiste facturen van de gemeente - de indexatie van 2023 in het geheel niet mee te nemen, zowel in de factuur over 2024 als in de door-indexatie voor de opvolgende jaren. Op basis van de oorspronkelijke informatie tijdens het verkoopproces zijn verwachtingen gewekt bij de kopers over de hoogte van de canon, waarop zij mochten vertrouwen. De gemeente heeft facturen over 2024 gecorrigeerd, echter op het moment dat de ontwikkelaar reeds het verkoopproces was gestart. Daarom wordt voorgesteld om uit coulance door de gemeente aan het standpunt van de ontwikkelaar tegemoet gekomen zodat eventuele nadelige gevolgen niet voor rekening van de ontwikkelaar / kopers komen.

JZ kan zich in deze onderbouwing vinden.

Voorstel overige 7 dossiers:

Wij begrijpen dat in de overige 7 dossiers geen aanleiding bestaat om te veronderstellen dat kopers bij de verkoop onjuist zijn geïnformeerd over de hoogte van de canon. Daardoor zijn geen onjuiste verwachtingen gewekt bij kopers over de hoogte van de canon waarop zij mochten vertrouwen. Het voorstel is daarom om in deze 7 dossiers geen tegemoetkoming te bieden uit coulance. JZ kan zich in deze onderbouwing vinden maar geeft ook de eerder genoemde risico 's mee.

Mocht later toch blijken dat ook in één van deze dossiers kopers onjuist zijn geïnformeerd, dan zou ook in dat geval de coulance moeten worden geboden zoals bij Elements.

Vanwege de redenen voor coulance in dossier Elements, is de precedentwerking beperkt.

⁶ In de standaard aanbieding is deze tekst al gewijzigd

Procesrisico's

De inschatting van JZ is dat zodra een erfpachter waarbij de POR – met de bepalingen zoals weergegeven in deze notitie- is toegepast een juridische procedure start, de kans bestaat dat de gemeente de procedure verliest vanwege de formulering van de bepalingen en hetgeen partijen over en weer van elkaar mochten verwachten. De uitkomst van de procedure raakt mogelijk alle erfpachtrechten waarbij de POR (met dezelfde bepalingen) is toegepast. Dit kan o.a. grote financiële gevolgen met zich meebrengen. Dit kan een reden zijn om ook bij de huisadvocaat of gemeenteadvocaat advies te vragen.

4. Beslissing

Gevraagd wordt akkoord te gaan met een afzien van de indexatie van 01-01-2023, naast het al toegezegde afzien van een navordering, op basis van coulance voor alleen het project Elements. Voor de overige dossiers wordt niet afgezien van indexatie.

Met vriendelijke groet



5.1.2e

Datum: 18/09/2025

Akkoord



5.1.2e

Richard Emmerink
Directeur
Grond en Ontwikkeling