



## Memo indexering Projectontwikkelaars regeling

Aan [5.1.2e] [5.1.2e] afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte, Grond en Ontwikkeling  
 Van [5.1.2e] adviseur Gronduitgifte, Erfpacht en Uitgifte,  
 [5.1.2e] adviseur Gronduitgifte, Erfpacht en Uitgifte  
 Kopie aan [5.1.2e] [5.1.2e] [5.1.2e] [5.1.2e] [5.1.2e] [5.1.2e]  
 Datum 23 april 2025

Beste [5.1.2e]

### Aanleiding

Er is een fout/omissie geconstateerd in de uitgiftebesluiten van een aantal dossiers. Deze fout/omissie betreft de datum eerste indexatie van de erfpachtcanon conform de projectontwikkelaarsregeling.

Bij de projectontwikkelaarsregeling betaalt de ontwikkelaar voor de bestemming koopwoningen de canon voor de eerste periode vooruit (vaak zal dit tussen de 1,5 en 2 jaar liggen).

De indexatie gaat in vanaf de ingangsdatum van de erfpacht, waarbij met de ontwikkelaar wordt afgesproken dat de gemeente afziet van de indexatie na het eerste erfpachtjaar.

Eind 2024 heeft er een correctie plaatsgevonden in Hermes zodat de facturen vanaf nu weer geheel juist zijn.

Parallel is advies aan beleid gevraagd of de misgelopen canon kan worden nagevorderd en of de besluiten aangepast moeten worden. Indexering is vastgelegd in de AB 2016 art 7 lid 1 en 4. Kort gezegd heeft beleid geadviseerd dat de canon nagevorderd kan worden omdat de vorderingen in de verschillende dossiers nog niet verjaard zijn en dat de besluiten niet aangepast hoeven te worden omdat deze geen externe werking hebben.

Dit betreft de dossiers:

[5.1.2e] Blok B10 NDSM  
 [5.1.2e] Libau eiland IJburg  
 [5.1.2e] Amstelkwartier, project Elements  
 [5.1.2e] Blok 6 Elzenhagen Zuid  
 [5.1.2e] Blok 7 Elzenhagen Zuid  
 [5.1.2e] Blok 14 Elzenhagen Zuid  
 [5.1.2e] Gooise kant fase 3C-2  
 [5.1.2e] Lavel E Podiumlokatie

Per saldo hebben de erfpachters/ontwikkelaars per 1 januari 2025 een juist geïndexeerde factuur ontvangen.

Over (voor zover van toepassing) 2023 en 2024 hebben de desbetreffende ontwikkelaars/erfpachters een onjuiste factuur met een te lage canon ontvangen, omdat de indexatie in Hermes toen nog niet gecorrigeerd was.

Binnen deze projecten (totaal dus 8 projecten) zijn er 150 erfpachtrechten waar deze situatie speelt. Het betreft hier enkel erfpachtrechten met de bestemming wonen die canon betalend zijn. Bij de rechten die afgekocht zijn speelt deze problematiek niet.

Het repareren van voorgaande kan op volgende twee manieren:

- 1) De door de onjuiste indexering misgelopen gelden met terugwerkende kracht factureren, dus de facturering per 1 januari 2025 in stand houden en ook de misgelopen canon over 2024 (en voor zover van toepassing 2023) navorderen, of;
- 2) Alleen zorgen dat de toekomstige facturen vanaf 2025 weer in de pas lopen van de overeengekomen indexatie, en geen navordering te doen over 2024 (en voor zover van toepassing 2023).

#### Casus Amstelkwartier ter illustratie:

Met de ontwikkelaar van het kavel in het Amstelkwartier is naar aanleiding van de hierboven omschreven kwestie en het sturen van correctienota's een discussie ontstaan. Hier zijn 40 van de 150 genoemde rechten bij betrokken.

Er is intern overleg geweest waarbij de volgende conclusies getrokken zijn:

Twee jaar en één maand na ingangsdatum, dus op 1 januari 2024 is het laatste jaar van de projectontwikkelaarsregeling in rekening gebracht. Dat had moeten gebeuren met toepassing van indexering van 1 januari 2023 en 1 januari 2024 maar dat is abusievelijk niet gebeurd. De indexatie van 1 januari 2023 is namelijk achterwege gelaten. Dit werd opgemerkt bij de facturatie op 1 januari 2025 en dat is toen gecorrigeerd. De ontwikkelaar is van mening dat de gemeente onterecht indexeert en legt de passage die ziet op de indexatie dusdanig uit dat de indexatie van 1 januari 2023 overgeslagen zou moeten worden.

Tekst projectontwikkelaarsregeling conform aanbieding:

*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;

KWV concludeert hieruit het volgende:

*De canon is bij uitgifte al vooruitbetaald voor het jaar 2023 en daar is een factuur voor verstrekt bij de uitgifte. Er was / waren voor KWV op grond van de aanbidding en ook de AB geen redenen om in 2025 nog geconfronteerd te worden met een hogere indexatie dan op grond van de AB is toegestaan en is daarnaast ons inziens ook in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel en de redelijkheid en billijkheid.) Wij mochten er ons inziens op vertrouwen dat als er sprake zou zijn van inflatie daar bij de vooruitbetaling van de canon al rekening mee zou zijn gehouden met een eventuele indexatie. Wij mochten er ons inziens op vertrouwen dat met de betaling van de canon bij de uitgifte de canonbetaling van t/m eind 2023 is afgerond*

Wij zijn van mening dat:

Ad 1) De misgelopen canon kan worden teruggevorderd. Het corrigeren van datum eerste indexatie en de mogelijkheid tot terugvorderen is mogelijk, zolang er geen sprake is van verjaring van die rechtsvordering. En dit heeft zich minder dan 5 jaar geleden afgespeeld dus van verjaring zal nog geen sprake zijn.

Ad 2) Er kan alsnog correct geïndexeerd worden voor toekomstige canonnota's, omdat de juiste wijze van indexering is te herleiden tot de ingangsdatum van de erfpacht en artikel 7 AB2016 leden 1 en 4.

Wat wel meespeelt is dat gesteld kan worden dat erfpachters/ ontwikkelaar door de fout in de facturatie op het verkeerde been gezet zijn en het niet op de weg van de gemeente ligt om deze misgelopen gelden met terugwerkende kracht te factureren.

#### Financieel:

De navordering van de canonbedragen over 2023 voor het project Amstelkwartier bedraagt 5.1.2b - voor de ontwikkelaar en 5.1.2b voor de particuliere erfpachters (de reeds verkochte woningen).

De navordering van blok 10 NDSM 5.1.2e is € 5.1.2b - en voor Libau eiland IJburg 5.1.2e ) is dat 5.1.2b -

Voor de overige projecten is er vooruit betaald tot 01-01-2025 en zelfs 2026 zodat daar geen financieel effect is ontstaan.

Het totaal bedrag van de navordering over de acht genoemde projecten is dan € 5.1.2b

Naast deze acht projecten zijn er geen dossiers waar dit speelt.

Eventuele navorderingen kunnen als extra canon bedragen in 2025 geboekt worden. Deze notitie kan dan dienen als toelichting voor de ACAM.

Het geheel afzien van de indexatie over het jaar 2023 over alle projecten zal een vele malen hoger bedrag opleveren omdat dit tot in lengte van dagen zal doorwerken in de te ontvangen canon.

Voorkoming in de toekomst:

De fout is ontstaan door een verkeerde indexatiedatum in de besluiten op te nemen. De standaard is aangepast zodat de indexatiedatum niet meer apart opgenomen wordt in het besluit. Daarnaast is in de standaard aanbieding de omschrijving van de indexatie in de projectontwikkelaars regeling aangepast zodat deze geen onduidelijkheden meer kent. De aangepast tekst is in de bijlage opgenomen.

Voorstel:

Betrokken erfpachters en zeker de ontwikkelaar in dossier project Amstelkwartier zijn het niet eens met onze visie op de mogelijkheden voor indexering. Hier is een langdurige en complexe discussie over gevoerd met deze partij. Ondanks dat er door Juridisch Beleid aangegeven wordt dat we in ons recht staan met onze kijk op de zaak biedt dat geen garantie op een positieve uitkomst. Om de moeizame discussie te beslechten, ervoor te zorgen dat de indexeringen voor de toekomst correct zijn en omdat gesteld kan worden dat erfpachters op het verkeerde been zijn gezet door een fout in de facturering stellen wij voor de navordering achterwege te laten maar de indexatie wel volgens de AB door te voeren zodat de canonbedragen in de komende jaren wel juist zijn.

Vraag

Bij deze het verzoek om akkoord te gaan met de insteek om navordering achterwege te laten maar wel de juiste indexatie door te voeren voor de canonbedragen van 2025.

Met vriendelijke groet

5.1.2b

Datum: 23 april 2025  
Akkoord

5.1.2e

5.1.2e

Erfpacht en Uitgifte  
Grond en Ontwikkeling