Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht

Werkinstructie 17 a

Canonherziening einde tijdvak AB 1915 t/m AB 1955

Vastgesteld door het Hoofd Bureau Erfpacht

versie 2010
(aangepast aan recente beleidswijzigingen)

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE TOELICHTING *3*
1.1 Waarom canonherziening? 3
1.2 Werkingssfeer 3
1.3 Termijnen 3
1.4 Problematiek AB 1915/1934/1937/1955 4
1.5 Bouwblok 5
..... 3

HOOFDSTUK 2 PROCESGANG IN DE PRAKTIJK *7*
2.1 Toezenden informatiebrief 7
2.2 Aanzegging nieuwe Algemene Bepalingen 8
2.3 Taxatie door deskundigen 10
2.4 Erfpachtcontrole: Controleren van de bestemming 11
2.5 Verzoek tot aanwijzing deskundigen 12
2.6 Opdracht aan deskundigen om een derde deskundige aan te wijzen en de taxatierapporten op te maken 14
2.7 Controle (concept) taxatierapport 17
2.8 Aanzegging nieuwe canon 17

HOOFDSTUK 3 NOTARIËLE AKTE *22*
3.1 Inleiding 22
3.2 Verzoek akte notaris 22
3.3 Volmacht 23

HOOFDSTUK 4 AFRONDING *24*
4.1 Weigeren erfpachter aktepasseren 24
4.2 Kostenverdeling 24

BIJLAGEN

1. Criteria taxatierapport erfpachtpercelen met een woonbestemming n.a.v. NLVE vonnis;

2. Methode taxeren MVA taxateurs;

3. Memo Opstarten procedure Canonherziening einde tijdvak;

Hoofdstuk 1 Algemene toelichting

Inleiding

Sinds 1915 geeft de gemeente Amsterdam percelen in voortdurende erfpacht uit. Voortdurende erfpacht houdt in dat aan het einde van de looptijd het erfpachtrecht doorloopt en niet (automatisch) terugvalt aan de gemeente. Omdat de gemeente de mogelijkheid wil behouden de erfpacht op een gegeven moment aan te passen aan de eisen van de tijd, wordt het erfpachtrecht verdeeld over tijdvakken (van 50 of 75 jaar, afhankelijk van de toepasselijke Algemene Bepalingen). Aan het einde van een tijdvak vindt een herziening van het recht plaats. Er worden nieuwe Algemene Bepalingen van toepassing verklaard en daarna wordt een procedure gestart om de canon aan de huidige economische maatstaven aan te passen. Die herziening wordt canonherziening genoemd. Eigenlijk is dit een verkeerde benaming, aangezien de gemeente Amsterdam meer doet dat alleen de canon herzien.

Er gebeuren drie dingen bij het einde van het tijdvak:
- Er worden **nieuwe algemene bepalingen** van toepassing verklaard op het erfpachtrecht;
- Er wordt een **nieuwe grondwaarde** vastgesteld;
- Er wordt een **nieuwe canon** vastgesteld.

De eerste voortdurende rechten zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1915. Inmiddels zijn de voorwaarden waaronder percelen in voortdurende erfpacht worden uitgegeven meerdere malen aangepast. We kennen naast de AB 1915 momenteel de Algemene Bepalingen (AB) voor voortdurende erfpacht van 1934, 1937, 1955, 1966, 1994 en 2000. Voor de procedure canonherziening einde tijdvak onder de AB 1966 / 1994 / 2000 wordt verwezen naar Werkinstructie 17b.

1.1 Waarom canonherziening?

De procedure canonherziening einde tijdvak (afgekort: CHET) is de belangrijkste procedure die het erfpachtbeheer kent. Eén van de doelen van het erfpachtstelsel komt hierin tot uiting, namelijk dat de grondwaardeverhoging ten goede moet komen aan de gemeenschap.

1.2 Werkingssfeer

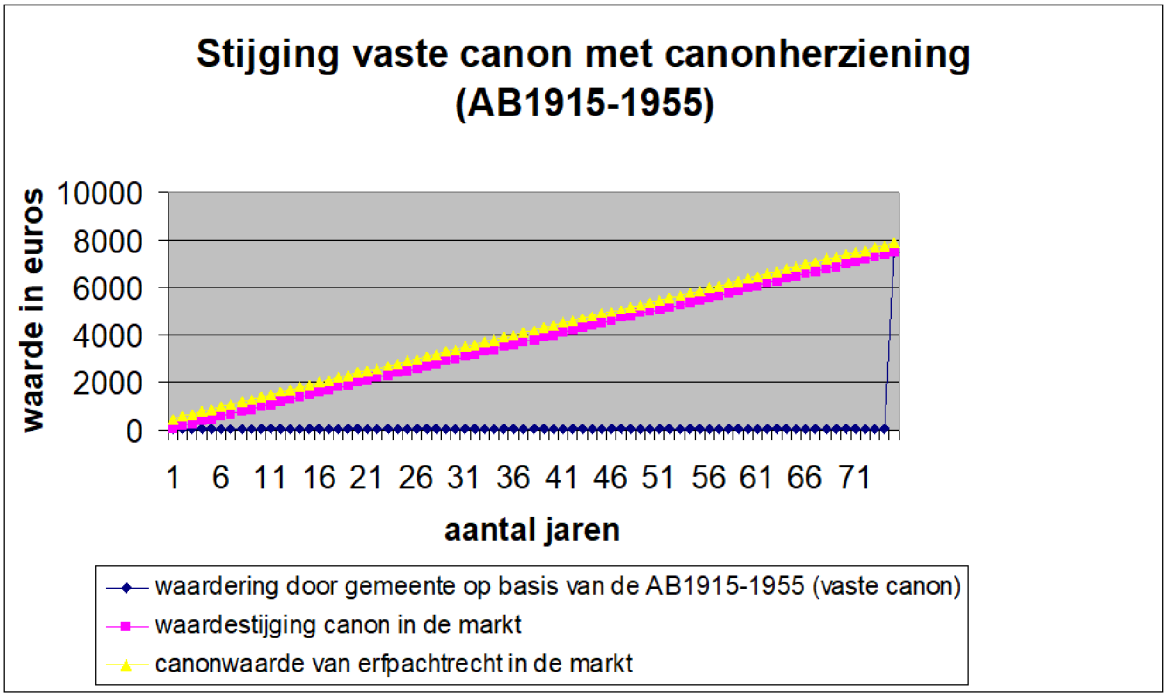
Deze werkinstructie gaat over de procedure canonherziening van erfpachtrechten waarop de AB 1915, AB 1934, AB 1937 of de AB 1955 van toepassing zijn. De procedure zoals beschreven in deze algemene bepalingen lijkt erg op elkaar, vandaar dat deze tezamen worden behandeld. De procedures volgens de AB 1966 en de AB 1994 en 2000 wijken meer af. Daarom is voor de erfpachtrechten waarop deze AB van toepassing zijn een aparte werkinstructie gemaakt.

1.3 Termijnen

Al in 1915 heeft de gemeenteraad zich gerealiseerd dat de verhoging van de canon ingrijpend kan zijn voor de erfpachter. Om de positie van de erfpachter veilig te stellen en de voortgang in de procedure te (kunnen) bewaken, is de procedure aan een aantal termijnen gebonden. Deze termijnen lopen als een rode draad door de gehele canonherzieningsprocedure.
De twee belangrijkste termijnen zijn die met betrekking tot het aanzeggen van de nieuwe algemene bepalingen en die met betrekking tot het aanzeggen van de nieuwe canon.

1.4 Problematiek AB 1915/ AB1934/ AB1937/ AB1955

De erfpachtrechten met AB 1915/ AB1934/ AB1937/ AB1955 kennen een “vaste canon”. Dat betekent dat de grondwaarde niet is aangepast sinds de uitgifte. Aangezien de canon is gebaseerd op de grondwaarde, is ook de canon hetzelfde gebleven.
Er is 75 jaar lang geen rekening gehouden met de waardeontwikkeling op de markt en de erfpachter betaalt dus een canon die niet marktconform is. De gemeente wil door de canonherziening einde tijdvak bereiken dat de erfpachter een marktconforme canon gaat betalen. De erfpachter moet daarom na de canonherziening een veel hogere canon betalen dan dat hij gewend was.



Hierboven staat een grafiek waarin is aangegeven wat er met de canon gebeurt bij canonherziening einde tijdvak. De canon is 75 jaar gelijk gebleven, maar wanneer de canon na 75 jaar wordt aangepast aan de waardeontwikkeling van de markt gaat de erfpachter een veel hogere canon betalen.

In de AB 1966, AB 1994 en AB 2000 wordt dit probleem grotendeels opgelost, doordat de canon tussentijds wordt aangepast aan het huidige prijsniveau. Dit is de zogenaamde ‘indexering’ van de canon. Meer hierover is te vinden in werkinstructie 17b.

1.5 Bouwblok

In 1915 werd voor de term “bouwblok” aangesloten bij de bouwverordening:

“het aaneengesloten complex van bouwterreinen, ingesloten door verschillende wegen.”

Bij uitgifte onder de AB 1915 is ervoor gekozen om de uit te geven gronden zoveel mogelijk te groeperen in bouwblokken (bouwbloksgewijze uitgifte). Dit is destijds gedaan om een uniforme behandeling van de erfpachters te waarborgen en tevens ter vereenvoudiging van de administratie. Kenmerk van een bouwblok is dat het tijdvak van de erfpachtrechten op dezelfde datum eindigen. De AB 1994 geven voor het eerst een definitie: Een bouwblok is een in de akte van uitgifte aangeduid gebied, gevormd door één of meer percelen waarvan de tijdvakken gelijktijdig eindigen.

Hoofdstuk 2 Procesgang in de praktijk

LET OP: voor een praktische en gedetailleerde uitwerking van het onderdeel van de procedure zoals hieronder beschreven zie de memo “opstarten procedure Canonherziening einde tijdvak” (is als bijlage 1 bij deze WI gevoegd).

Aanvang van de herziening aan het einde van het tijdvak: voorbereiding
Het van toepassing verklaren van de nieuwe algemene bepalingen, het herzien van de grondwaarde en het herzien van de canon worden gestart op initiatief van de gemeente.

De medior- of senior erfpachtbeheerder zorgt ervoor dat Functioneel Beheer uit Hermes een selectie van de bouwblokken uitdraait, waarvan het tijdvak afloopt. De bouwblokken worden verdeeld onder de verschillende erfpachtbeheerteams en de erfpachtbeheerder neemt het dossier (in Hermes) in behandeling. Hoe dit moet staat beschreven in de handleiding “winkel op orde 2009”.
Hoewel de lijst de meest recente informatie geeft over de erfpachtrechten, moeten de gegevens op de lijst altijd gecontroleerd worden. Het belangrijkste punt van controle is het controleren van de gegevens in Hermes. Je vergelijkt deze gegevens met die uit de (destijds) gepasseerde notariële akte. De akte is hierbij leidend bij verschillen. Hieronder zal per gegevenscategorie aangegeven worden waar je op moet letten.

<u>Controleer de einddatum van het eerste tijdvak</u>
Controle van de einddatum van het eerste tijdvak vindt plaats aan de hand van de uitgifte- of eventuele latere notariële akten (zoals een akte van splitsing). De einddatum is van belang in verband met de (fatale) termijnen uit de AB (zoals het aanzeggen van de nieuwe AB en het aanzeggen van de nieuwe canon). Meestal staan er meerdere data in de akte. Dat komt doordat de uitgifte in erfpacht bouwbloksgewijs op één datum vastgesteld is, maar in realiteit verschillen de ingangsdata van de verschillende erfpachtrechten.

VOORBEELD:
Het erfpachtrecht is in gebruik genomen op 1 maart 1918, maar de datum waarop het erfpachtrecht “officieel en bouwbloksgewijs” is uitgegeven is gelijkgesteld met de rest van het bouwblok. Het gehele bouwblok heeft dan als uitgiftedatum bijvoorbeeld 1 januari 1918. De datum waarop de erfpachter is gaan betalen en het erfpachtrecht in gebruik nam is dan 1 maart 1918.
In dit geval is de officiële uitgiftedatum 1 januari 1918 en de einddatum van het tijdvak is dan (75 jaar later) 31 december 1992

<u>-Controleer welke algemene bepalingen van toepassing zijn</u>
Het spreekt voor zich dat dit zeer belangrijk is. Ook dit staat in de notariële akte van uitgifte of eventuele latere akten van splitsing.
Let erop dat nadat de nieuwe Algemene Bepalingen zijn aangezegd gedurende de duur van de CHET-procedure het recht van erfpacht kan worden gesplitst in appartementsrechten. Door de splitsing worden de nieuwste Algemene Bepalingen van toepassing verklaard, maar de CHET-procedure verloopt volgens die van de oude Algemene Bepalingen.

<u>Controleer de namen en adressen van de erfpachters</u>

Omdat tussentijdse overdrachten kunnen hebben plaatsgevonden waarvan het team Registratie & Kwaliteitsbewaking van Bureau Erfpacht niet op de hoogte is gesteld, moeten de namen en adressen van de erfpachters/rechthebbenden gecontroleerd worden. Deze controle moet plaatsvinden door het Kamer van Koophandel (voor bedrijven) en de Gemeentelijke Basisadministratie (voor personen) te raadplegen.

VOORBEELD:
In het kadaster staat een ander adres dan in Hermes bij tabblad debiteuren. In dat geval moeten de adressen geverifieerd worden in de Gemeentelijke Basisadministratie. Team R & K heeft daartoe toegang.

2.1 Toezenden informatiebrief

Met het aanzeggen van de Algemene Bepalingen wordt tevens als bijlage een informatiebrief aan de erfpachter toegezonden. In deze informatiebrief wordt uitgelegd wat de erfpachter kan verwachten gedurende de CHET-procedure. Het afzonderlijk toesturen van de informatiebrief, voorafgaand aan het aanzeggen van de nieuwe algemene bepalingen gebeurt derhalve niet meer.

2.2 Aanzegging nieuwe algemene bepalingen

Het moment waarop de erfpachtbeheerder de aanzeggingsbrief voor de nieuwe algemene bepalingen aan de erfpachter toezendt, is ten minste vier jaar en twee maanden voor het einde van het tijdvak (zie de memo "Opstarten procedure Canonherziening einde tijdvak").

Op grond van artikel 5 lid 3 AB 1915 dienen de nieuwe algemene bepalingen minimaal vier jaar voor de einddatum van het eerste tijdvak ("de 4-jaars termijn") aan de erfpachter te worden aangezegd. Er is gekozen voor de 4-jaars-termijn omdat de gemeenteraad de erfpachter voldoende tijd wil geven om zich op de werking van de gewijzigde bepalingen voor te bereiden. De nieuwe algemene bepalingen zullen gedurende het volgende tijdvak op het recht van toepassing zijn. De bijzondere bepalingen zijn in het kader van canonherziening niet voor wijziging vatbaar.

De vierjaarstermijn in de verschillende AB

Artikel 5 lid 3 AB 1915/ Artikel 6 lid 3 AB 1934/ Artikel 6 lid 3 AB 1937/ Artikel 6 lid 3 Ab 1955:
"Tenminste vier jaar voor afloop van een termijn […] kennis gegeven van de wijzigingen in de bepalingen, welke gedurende den volgende termijn voor zijn recht van kracht worden."

De "4-jaars termijn" is een fatale termijn. Dit wil zeggen dat als er geen of een te late (dat wil zeggen korter dan vier jaar voor de einddatum van het eerste tijdvak) aanzegging is verstuurd, de oude algemene bepalingen voor het volgende tijdvak op het recht van toepassing blijven. Dit staat in artikel 5 lid 4 AB 1915 en is door de Rechtbank te Amsterdam

bij vonnis van 3 mei 2000 bevestigd. Deze uitspraak is op te zoeken op de website www.rechtspraak.nl onder LJN nummer AA5657. In de praktijk wordt bij te late aanzegging van de nieuwe AB de keuze overgelaten aan de erfpachter. De erfpachter kan zelf bepalen of hij de oude algemene bepalingen wil behouden of toch kiest voor de nieuwe algemene bepalingen.

De aanzeggingstermijn van vier jaar is "fataal"

Artikel 5 lid 4 AB1915, artikel 6 lid 4 AB 1934/AB 1937/ AB 1955:

"Ten aanzien van den erfpachter, aan wien een kennisgeving […] niet is gedaan, wordt geacht in de bepalingen geen wijziging te zijn gebracht."

De aanzegging van de nieuwe algemene bepalingen dient dus ruim voor "de 4-jaars termijn" te worden verzonden. Het is raadzaam om minimaal een termijn van vier jaar en twee maanden voor het einde van het tijdvak aan te houden (zie memo "Opstarten procedure Canonherziening einde tijdvak"). Dit omdat een adres verkeerd kan zijn, een brief niet op het postkantoor wordt afgehaald, enz.

Ontvangsttheorie

Deze (algemeen juridische) theorie komt erop neer dat een brief van de gemeente de erfpachter moet hebben bereikt, om werking te hebben. Met andere woorden: een brief heeft pas rechtsgevolg door de ontvangst (dus niet het verzenden) ervan. Dit betekent niet dat de erfpachter ook daadwerkelijk van de brief kennis moet hebben genomen, maar er kennis van had kunnen nemen, dus op het moment dat de brief in de brievenbus rolt. Dit kun je controleren door een brief aangetekend te versturen, met bericht van ontvangst.

NB: Als je een brief aangetekend verstuurd en deze wordt na een tijd weer retour afzender gestuurd (omdat deze bijvoorbeeld niet is afgehaald), dan verstuur je nogmaals de brief aangetekend en gelijktijdig per normale post (dus niet aangetekend). Dit geldt voor alle aangetekende brieven die in de procedure canonherziening worden verstuurd.

Gebruik de standaardbrief CHET 01a 1915/1934/1937/1955, aanzeggen nieuwe algemene bepalingen

Gebruik de standaardbrief CHET 01b 1915/ 1934/1937/1955, overeenkomen AB 2000 bij te late aanzegging

Hypotheekhouders

Hoewel artikel 5 lid 3 AB 1915 voorschrijft dat de gemeente tevens de hypotheekhouders op de hoogte dient te stellen van de nieuwe algemene bepalingen, wordt de erfpachter verzocht hiervoor zélf zorg te dragen. De erfpachter wordt hierop in de aanzegging nieuwe algemene bepalingen hierop gewezen.

Opzegging van de erfpacht

De erfpachter heeft het recht binnen één jaar na ontvangst van de aanzegging van de nieuwe algemene bepalingen, het erfpachtrecht op te zeggen. Het eenzijdig opzeggen door de erfpachter dient per exploot te geschieden. De gemeente laat de opzegging van het recht inschrijven in de openbare registers.

Duidelijk is wel dat verschillende erfpachters niet (goed) beseffen wat opzegging van het erfpachtrecht inhoudt. Sommige erfpachters denken dat het opzeggen van een erfpachtrecht zoiets is als het opzeggen van een lidmaatschap van een sportvereniging. In gevallen waarin het de erfpachter niet duidelijk is wat het opzeggen van de erfpacht inhoudt, is het belangrijk om duidelijk te maken dat wanneer een erfpachter dat doet, hij door de opzegging de gebruiksrechten van zijn huis opgeeft. Hiervoor is weliswaar een vergoeding mogelijk in sommige gevallen, maar er zitten voor de erfpachter behoorlijk wat haken en ogen aan. Dat kan men zien in de hieronder omschreven algemene bepalingen in samenspraak met de toepasselijke bepalingen in het Burgerlijk Wetboek.

Voor opzeggen van een erfpachtrecht aan het einde van het tijdvak en eventueel toepasselijke vergoedingsregimes kan men naast de toepasselijke regels in het BW de volgende artikelen raadplegen in de algemene bepalingen:

- Bij de AB 1915: Artikel 15, 19, 20, 21 en 22 AB 1915,
- Bij de AB 1934: Artikel 14, 18, 20, 21 en 22 AB 1934,
- Bij de AB 1937: Artikel 15, 19, 20, 21 en 22 AB 1937,
- Bij de AB 1955: Artikel 15, 19, 20, 21 en 22 AB 1955.

Zie hiervoor de standaarddocumenten “opzeggen erfpachtrecht”

Voor het opzeggen van een erfpachtrecht zijn verschillende standaarddocumenten opgesteld. Aan het einde van het tijdvak is dit voor zover bekend in de praktijk nog niet voorgekomen. Daarom zullen we hierna niet verder ingaan op de verdere procedure in geval van opzegging van een erfpachtrecht door een erfpachter zelf.

2.3 Taxatie door deskundigen

Benoeming van de gemeentedeskundige en het aanwijzen van de erfpachtersdeskundige door de erfpachters vindt plaats ten minste twee jaar voor het einde van het tijdvak (gelijk met het aanwijzen van de erfpachtersdeskundige). Het aanwijzen van een gemeentedeskundige kan zelfs al eerder.

Om enige vorm van partijdigheid van de zijde van de gemeente te voorkomen, heeft de gemeente in 1915 gekozen voor een canonherziening door drie onafhankelijke deskundigen. Meestal zijn dit makelaars, die zijn aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). De Makelaarsvereniging Amsterdam heeft een lijst uitgebracht van deskundigen op het gebied van canonherziening. Dit is echter geen vereiste.
Er wordt één deskundige aangewezen door de erfpachters en één door de gemeente. Tezamen wijzen de aangewezen taxateurs een derde deskundige aan. De deskundigen bepalen samen de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon. Dit is voor zowel de erfpachter als de gemeente bindend.

<u>Erfpachterdeskundige</u>
De wijze waarop de deskundigen worden aangewezen is uitgewerkt in artikel 25 van de AB 1915 en het Beleid inzake canonherziening einde tijdvak, d.d. 31 oktober 2000, nummer 2000/10789.

Het beleid inzake canonherziening einde tijdvak is tot stand gekomen nadat de Rechtbank te Amsterdam bij vonnis van 3 mei 2000 het bezwaar van de erfpachters dat de benoeming van de deskundigen op onzorgvuldige wijze tot stand is gekomen als terecht heeft beoordeeld. De Rechtbank heeft overwogen dat het naar maatstaven van "redelijkheid en billijkheid" (= een algemeen juridisch leerstuk) onaanvaardbaar is dat de gemeente de erfpachter houdt aan de taxatie door drie, buiten de erfpachter om, door de gemeente zelf benoemde deskundigen (artikel 25 lid 6). Het was dus noodzakelijk om het beleid inzake de canonherzieningen einde tijdvak aan te passen op het onderdeel van de wijze waarop de deskundige van de zijde van de erfpachter wordt aangewezen.

Gemeentedeskundige
De behandelaar wijst de gemeentedeskundige op zijn laatst aan op het moment dat de procedure wordt gestart om de erfpachtersdeskundige aan te wijzen.

Hoewel artikel 25 lid 3 AB 1915 spreekt over een aanwijzing van de deskundige binnen zes weken na de schriftelijke oproep aan de erfpachters om een deskundige aan te wijzen, kan de gemeentedeskundige al eerder worden benoemd. De deskundige kan worden aangewezen per bouwblok, per jaar of per expiratiedatum.

NOG OP TE NEMEN: procedure van aanwijzen deskundige door gemeente

Voer ten minste twee jaar tevoren de gegevens van de gemeentedeskundige in de excelsheet in en stuur de standaardbrief op naar de gemeentedeskundige.

Gebruik de standaardbrief CHET 01 -alle AB, benoemingsbesluit gemeentedeskundige

2.4 Erfpachtcontrole: controleren van de bestemming

De erfpachtcontrole vindt plaats twee jaar en één maand voor het eind van het tijdvak.

De controle van de bestemming is bedoeld om de deskundigen te informeren over de geoorloofde bestemming. Voordat een erfpachter per brief verzocht wordt een deskundige aan te wijzen, zal de controle van de bestemming ter plaatse uitgevoerd moeten zijn. De bestemming en ligging van het perceel zijn tenslotte de belangrijkste factoren voor het vaststellen van de waarde van het erfpachtperceel. Uiteraard kan er sinds de uitgifte veel veranderd zijn, zonder dat dit ooit officieel in een akte is geregeld. De herziening aan het einde van het eerste tijdvak is het juiste moment om de meest actuele gegevens met betrekking tot de bestemming van het pand notarieel vast te leggen. De twee procedures (canonherziening en bestemmingswijziging) kunnen dan gelijklopen en kunnen dan ook in de akte canonherziening gecombineerd worden vastgelegd. Om te weten of de bestemming gewijzigd mag worden, moet de erfpachtbeheerder overleggen met de afdeling Handhaving van het betreffende stadsdeel.

De erfpachtbeheerder controleert of het feitelijke gebruik van een perceel overeenkomt met de juridische bestemming van het pand. Deze juridische bestemming is te vinden in de erfpachtakte (de akte van uitgifte of eventueel latere notariële akten zoals die van verticale splitsing). Bij de erfpachtrechten waarop de AB 1915/1934/1937/1955 van toepassing zijn, zijn er per bouwblok ongeveer twee of drie erfpachtakten (meestal akte van uitgifte/ verticale splitsing). Informatie omtrent bestemmingsplannen kan de erfpachtbeheerder opvragen bij de afdeling Handhaving van het betreffende stadsdeel. Let erop dat dit de nodige tijd in beslag

kan nemen. Is de bestemmingswijziging geoorloofd, dan maakt deze wijziging deel uit van de canonherzieningsprocedure.

Hoe nu feitelijk te controleren
Erfpachtcontrole is een kwestie van naar een bouwblok toe fietsen, om het bouwblok heen lopen en de bestemmingen voorzover waarneembaar te controleren. Let daarbij op naambordjes bij de deur. De erfpachtbeheerder begint met de controle twee jaar en één maand voor de einddatum van het eerste tijdvak. Foto's nemen kan handig zijn.

Voer de gegevens van de erfpachtcontrole (de bestemmingen) in in Hermes en in de excelsheet. Voor de invoer in Hermes bestaat de handleiding "Winkel op orde 2009".

2.5 Verzoek tot aanwijzing deskundigen

Twee jaar voor de einddatum van het tijdvak dient de erfpachter te worden verzocht om een deskundige aan te wijzen.

De senioren en medioren zorgen ervoor dat de dossiers in behandeling worden genomen. De erfpachtbeheerder verzoekt de erfpachters door middel van een brief een deskundige aan te wijzen.

De erfpachters worden bij brief opgeroepen om binnen zes weken na dagtekening van de brief schriftelijk kenbaar te maken wie namens hen als deskundige wordt aangewezen.

Op schriftelijk verzoek van twee of meer erfpachters uit het bouwblok kan de termijn van zes weken met maximaal vier weken worden verlengd.

De deskundige die door meer dan 50% van de erfpachters in het bouwblok tijdig schriftelijk is aangewezen, wordt automatisch als benoemd beschouwd, met dien verstande dat een erfpachter met meer dan één erfpachtrecht binnen het betreffende bouwblok net zoveel stemmen heeft als dat hij/zij aan erfpachtrechten heeft binnen het bouwblok.

Indien niet door meer dan 50% van de erfpachters in het bouwblok tijdig schriftelijk een zelfde deskundige is aangewezen, stuurt de gemeente een rappelbrief waarin de erfpachter nogmaals wordt verzocht om binnen vier weken na dagtekening van deze brief over te gaan tot het aanwijzen van een deskundige. In de rappelbrief wordt vermeld welke deskundige(n) reeds door erfpachters uit het bouwblok zijn aangewezen en het aantal keer dat de betreffende deskundige is aangewezen. Alle erfpachters moeten dan opnieuw een deskundige aanwijzen, ook al hebben ze al eerder een deskundige aangewezen. Van belang is om dit duidelijk te communiceren richting erfpachter(s).

Indien de rappelbrief niet tot gevolg heeft dat er door meer dan 50% van de erfpachters tijdig schriftelijk een zelfde deskundige is aangewezen, wordt de deskundige die door de erfpachters het meest aangewezen is (met een minimum van 25% van de erfpachters) als benoemd beschouwd.

Mocht het vereiste minimum aantal stemmen niet gehaald worden of is er op verschillende deskundigen een gelijk aantal stemmen uitgebracht, dan zal de gemeente de President van de Rechtbank Amsterdam verzoeken een deskundige namens de erfpachters te benoemen.

Dat kan slechts door tussenkomst van een advocaat. De beleidsmedewerker zal in dat geval de huisadvocaat vragen het verzoek te sturen aan de rechtbank Amsterdam

Controleer de namen en adressen van de erfpachters
Omdat tussentijdse overdrachten kunnen hebben plaatsgevonden waarvan het team Registratie & Kwaliteitsbewaking van Bureau Erfpacht niet op de hoogte is gesteld, moeten de namen en adressen van de erfpachters gecontroleerd worden. Deze controle kan plaatsvinden door het Kadaster te raadplegen en de Gemeentelijke Basis Administratie. Bij twijfel schrijft men een erfpachter in ieder geval ook aan op het adres waar de erfpachter staat ingeschreven (GBA). **Gebruik de standaardbrief CHET 3 1915/1934/1937/1955, aanwijzen deskundige**

In deze brief moet aangegeven worden of er sprake is van een afwijkende bestemming en, zo ja, of deze legaliseerbaar is.

Deze brief hoeft de erfpachtbeheerder niet meer aangetekend te versturen.
Bij de brief zijn als bijlagen gevoegd:
- Formulier A, hierop kan de erfpachter zijn keuze voor een deskundige en de bestemming aangeven.
- Lijst met namen van de erfpachters in het bouwblok. Deze lijst voegt de erfpachtbeheerder bij om erfpachters de mogelijkheid te geven om gezamenlijk een deskundige te benoemen.

Bij ontvangst van de reacties maakt de behandelaar aantekening in de excelsheet. Zes weken nadat de verzoeken tot aanwijzing deskundigen zijn verstuurd, inventariseert de behandelaar de reacties van de erfpachters (Tip: zet in Outlook een herinnering wanneer deze zes weken om zijn).

Nu zijn er twee mogelijkheden:

Situatie 1. Meer dan 50% van de erfpachters in het bouwblok heeft binnen zes weken schriftelijk een zelfde deskundige aangewezen. Deze deskundige wordt dan automatisch als benoemd beschouwd.

De erfpachters worden vervolgens op de hoogte gebracht van de benoeming.

Gebruik de standaardbrief CHET 5 1915/1934/1937/1955, bevestigingsbrief deskundige erfpachter

Situatie 2. Minder dan 50% van de erfpachters in het bouwblok heeft binnen zes weken schriftelijk een zelfde deskundige aangewezen. De juridisch beheerder stuurt dan een rappelbrief waarin alle erfpachters nogmaals wordt verzocht om binnen vier weken na dagtekening van de rappelbrief over te gaan tot het aanwijzen van een deskundige. Ook hier is het verstandig om in Outlook een herinnering te zetten wanneer deze rappeltermijn is verlopen.

Gebruik de standaardbrief CHET 4 1915/1934/1937/1955, rappelbrief aanwijzen deskundige

Voer de gegevens van de 2e stemming in de excelsheet in

Situatie 2a.
Indien de rappelbrief niet (binnen 4 weken nadat deze verstuurd is) tot gevolg heeft dat er door meer dan 50% van de erfpachters tijdig schriftelijk een zelfde deskundige is aangewezen, wordt de deskundige die door de erfpachters het meest is aangewezen (met een minimum van 25% van de erfpachters) als benoemd beschouwd.

De erfpachters worden vervolgens op de hoogte gebracht van de benoeming.

Gebruik de standaardbrief CHET 5 1915/1934/1937/1955, bevestigingsbrief deskundige erfpachter

Situatie 2b.
Is het minimum aantal stemmen niet gehaald, of is er op verschillende deskundigen een gelijk aantal stemmen uitgebracht, dan verzoekt de gemeente de President van de Rechtbank Amsterdam een deskundige namens de erfpachter te benoemen. Dit is een tijdrovende procedure en laatste “redmiddel”. Ook hier moet er snel gehandeld worden.

Voer de gegevens van de benoeming in de excelsheet in

De erfpachters worden vervolgens op de hoogte gebracht van de benoeming.

Gebruik de standaardbrief CHET 06 1915/1934/1937/1955, bevestigingsbrief deskundige erfpachter

2.6 Opdracht aan deskundigen om een derde deskundige aan te wijzen en de taxatierapporten op te maken

Wanneer de gemeentedeskundige en de erfpachterdeskundige zijn aangewezen moeten deze snel aan de slag.
De gemeentedeskundige en de erfpachterdeskundige moeten volgens de geldende AB binnen drie maanden een derde deskundige aanwijzen.

Dat is gebaseerd op de volgende artikelen:
-artikel 25 lid 4 AB 1915
-artikel 26 lid 4 AB 1934
-artikel 27 lid 4 AB 1937
-artikel 27 lid 4 AB 1955

Op grond van lid 8 van bovengenoemde bepalingen moet de erfpachter binnen twee maanden na aanwijzing van de derde deskundige schriftelijk op de hoogte zijn gebracht van de nieuwe canon. Dit betekent dat het taxatierapport binnen twee maanden na aanwijzing van de derde deskundige klaar moet zijn. Onderschat deze termijn niet; de taxateurs moeten dus snel handelen, zeker wanneer het om een omvangrijke taxatie gaat.

De deskundigen stellen de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon voor het nieuwe tijdvak vast. Bij de taxatie houden zij rekening met de staat en omstandigheden van het erfpachtrecht, zoals aanwezig in het jaar voorafgaande aan het laatste jaar van het eerste erfpachttijdvak. De waarde van het erfpachtperceel wordt o.a. bepaald door:

- de gebruiksmogelijkheden die de erfpachtovereenkomst toestaat;
- de ligging, grootte en genoemde bestemming van het perceel;
- de mate waarin het perceel is bebouwd;
- de gemiddelde bouwkundige kwaliteit van de opstallen aanwezig op de percelen in het bouwblok, waarvan de canon op dezelfde datum moet worden herzien en die een min of meer overeenkomstige bestemming hebben;
- het in het jaar van de herziening bestaande prijspeil van onroerend goed.

Verder houden de deskundigen rekening met o.a.:
- de op de waarderingsdatum op de kapitaalmarkt geldende rente;
- de specifieke functie, eigenschappen en rendement van op lange termijn in grond belegd kapitaal;
- de, behoudens de herziene canon, voor het overige ongewijzigd voortlopende erfpachtovereenkomst.

De deskundigen maken een taxatierapport op. De status van dit rapport is die van een bindend advies (artikel 7:900, lid 2 BW). Dat wil zeggen dat zowel de gemeente als de erfpachter aan de resultaten uit het rapport, dus de vaststelling van de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon, zijn gebonden. Alleen de rechter kan een bindend advies vernietigen als dit qua inhoud of wijze van totstandkoming onaanvaardbaar zou zijn. Er moet in ieder geval gelegenheid zijn gegeven door de deskundigen voor “hoor en wederhoor” en er moet voldoende zijn gemotiveerd door de taxatiecommissie. Zoniet dan kan het rapport vernietigd worden; vergelijk het NLVE-arrest in de bijlage 5.

De procedure voor wat betreft taxatiekosten en notariskosten is een procedure die de gemeente graag wenst te veranderen. Op het moment van vaststellen van deze werkinstructie is de procedure als volgt:
De kosten voor de taxatie door deskundigen zijn voor de helft voor rekening van de erfpachter en voor de helft voor rekening van de gemeente. De drie deskundigen sturen de erfpachters een nota voor de helft van de taxatiekosten. De taxateurs brengen de andere helft van de kosten in rekening bij de gemeente.

Wanneer deze procedure wordt veranderd, zal deze werkinstructie op dit punt worden herzien en/of zal er een bijlage worden toegevoegd waar de nieuwe gang van zaken wordt beschreven.

<u>Welke gegevens stuur je aan de gemeentedeskundige toe?</u>
Tezamen met de schriftelijke opdracht tot taxeren, stuurt de erfpachtbeheerder de volgende gegevens aan de gemeentedeskundige:
- een tekening van het bouwblok/pand met een vermelding van de huisnummers;
- een lijst met adressen van de erfpachters;
- gegevens over:
    - de plaatselijke aanduiding(en) van het erfpachtperceel;
    - de kadastrale aanduiding(en);
    - de algemene bepalingen die thans op de erfpacht van toepassing zijn;
    - de algemene bepalingen die in het nieuwe tijdvak van toepassing zijn;
    - de datum van uitgifte en wijzigingen in de erfpacht voorzover die zich nadien hebben voorgedaan;
    - de bestemming en het gebruik van de erfpacht;

- de canon bij uitgifte en de huidige canon;
- de ingangsdatum en de einddatum van het nieuwe tijdvak.

Deze gegevens staan ingevoerd in de daartoe door de erfpachtbeheerder zelf samengestelde excelsheet. Als dit niet het geval is, moet de erfpachtbeheerder deze aanvullen. Er bestaat een vastgestelde format voor deze excelsheet.

N.B. Bovenstaande gegevens worden **alleen** aan de gemeentedeskundige gestuurd. Deze verzorgt de informatieoverdracht aan de overige twee deskundigen.

Zo spoedig mogelijk nadat de "erfpachtersdeskundige" bekend is, wordt het verzoek om een derde deskundige aan te wijzen en de taxatierapporten op te maken verstuurd aan de gemeentedeskundige.

Gebruik de standaardbrief CHET 2 ALLE AB, informeren gemeentedeskundige over erfpachtersdeskundige en verzoek aanwijzen 3e deskundige

Indien de 3e deskundige niet binnen twee maanden is aangewezen is er een rappelbrief voor het aanwijzen van de 3e deskundige die verstuurd moet worden.

Gebruik de standaardbrief CHET 3 ALLE AB, herinneringsbrief aanwijzen 3e deskundige

De gemeentedeskundige brengt de gemeente op de hoogte van de benoeming van de 3e deskundige.

Voer de gegevens van de benoeming van de 3e deskundige in de excelsheet in

De dossierbehandelaar brengt de erfpachters vervolgens op de hoogte van de benoeming van de 3e deskundige.

Gebruik de standaardbrief CHET 4 ALLE AB, bevestigingsbrief 3e deskundige

2.7 Controle (concept)taxatierapport

De taxatiecommissie heeft als taak om op onafhankelijke wijze de canon en de grondwaarde vast te stellen. De gemeente moet terughoudend zijn en niet zomaar commentaar geven op het taxatierapport. De taxatiecommissie is deskundig en onafhankelijk. Sturend optreden van de gemeente ten aanzien van het taxatierapport moet vermeden worden, ook al verzoekt de taxatiecommissie dit zelf.

Om te waarborgen dat het beginsel van hoor en wederhoor wordt gehonoreerd door de erfpachter kiest de gemeente ervoor de taxatiecommissie te verzoeken om een concepttaxatierapport toe te zenden aan de erfpachter en de gemeente.

Wanneer de percentages die de taxateurs hanteren achteraf meer dan 1 procent afwijken van de gemeentewaarden, dient hier aandacht aan besteed te worden. Voorbeeld: de gemeente hanteert in een bepaald kwartaal een percentage voor jaarlijkse indexering van 4,4%. Indien de taxatiecommissie een percentage onder de 3,4 % gebruikt, dan zal de erfpachtbeheerder moeten nagaan of dit wel correct is. Gebruik hiervoor de bij deze

werkinstructie horende bijlage 3 en 4. In een dergelijk geval zal de erfpachtbeheerder samen met de beleidsadviseurs kijken hoe de taxateurs tot deze waarden zijn gekomen. De door de gemeente gehanteerde percentages worden elk kwartaal vastgesteld en gepubliceerd op erfpacht.nl, de waarden van de taxateurs staan in het taxatierapport.

Zie bijlagen:
Bijlage 3: wat moet er aan de hand van het NLVE vonnis in een taxatierapport staan
Bijlage 4: hoe berekenen MVA-taxateurs de canon

Indien het taxatierapport niet binnen twee maanden na het aanwijzen van de 3e deskundige is opgemaakt is er een standaardrappelbrief voor de taxatieopdracht.

Gebruik de standaardbrief CHET 6 ALLE AB, herinneringsbrief taxatieopdracht

2.8 Taxatierapport

De gemeentedeskundige zorgt er voor dat zowel de erfpachter als de gemeente een exemplaar van het taxatierapport ontvangt.

Voer de gegevens van het taxatierapport in in Hermes en in de excelsheet. Voor de invoer in Hermes bestaat een aparte handleiding.

2.9 Aanzegging nieuwe canon

De nieuwe canon moet ten minste één jaar vóór het einde van het eerste tijdvak zijn herzien. Op grond van de volgende bepalingen -artikel 6 lid 1 AB 1915, -artikel 6 lid 5 AB 1934 -artikel 6 lid 5 AB 1937 -artikel 6 lid 5 AB 1955

"De jaarlijksche pachtsommen, waarvoor de terreinen in één bouwblok gelegen zijn uitgegeven, worden herzien telkenmale in het jaar voorafgaande aan het laatste jaar van de termijnen in het 2de lid van art. 5 bedoeld."

Het aanzeggen van de canon is de tweede fatale termijn in de CHET-procedure. Minimaal 1 jaar voor het einde van het tijdvak moeten de erfpachters op de hoogte worden gesteld van de nieuwe canon. Dit betekent dat de taxaties één jaar en twee maanden vóór het einde van het eerste tijdvak klaar moeten zijn, zodat de erfpachters ten minste één jaar voor het einde van het eerste tijdvak op de hoogte zijn gesteld van de nieuwe canon.

<u>Bijzonderheid van de AB1915</u>
Bovendien schrijven de AB 1915 voor dat binnen twee maanden na aanwijzing van de derde deskundige de erfpachter schriftelijk op de hoogte moet zijn gebracht van de nieuwe canon (artikel 25 lid 8 AB 1915). Deze termijn dient door de erfpachtbeheerder goed in de gaten gehouden te worden, de taxatierapporten moeten dus tijdig door de erfpachtbeheerder ontvangen worden. De taxateurs moeten dus snel werken.

Het bij het einde van het erfpachttijdvak niet in acht nemen van de termijn voor het aanzeggen van de nieuwe canon, vermeld in de algemene bepalingen, doet het recht van de gemeente tot het van toepassing verklaren van de nieuwe canon niet teniet, zelfs niet indien de kennisgeving geschiedt na het verstrijken van het lopende tijdvak.

De Rechtbank heeft in een tussenvonnis van 3 mei 2000 bepaald dat de gemeente tussen het moment van bekendmaking van de nieuwe canon aan de erfpachter en het moment van in rekening brengen van de nieuwe canon één jaar in acht moet nemen en dat de nieuwe canon pas op de eerstvolgende vervaldatum verschuldigd is.

Een voorbeeld ter verduidelijking:
Stel dat een tijdvak eindigt op 1 januari 2006 en dat de nieuwe canon 1 november 2005 is aangezegd. De nieuwe canon kan dan per de eerstvolgende vervaldatum na het verstrijken van één jaar, in dit geval 1 januari 2007, bij de erfpachter in rekening worden gebracht.

De erfpachters worden door middel van het versturen van de aanzeggingsbrief nieuwe canon op de hoogte gesteld van de nieuwe canon. Dat de erfpachters het taxatierapport ontvangen is dus niet voldoende. Tussen het versturen van de aanzeggingsbrief nieuwe canon en het in rekening brengen van de nieuwe canon moet één jaar in acht genomen worden.

Aanpassen vervaldata
Het kan zijn dat de vervaldata van het oude tijdvak niet gelijk lopen met de ingangsdatum van het tijdvak. Canonherziening is het moment om dit aan te passen. De eerstvolgende vervaldatum komt dan gelijk te lopen met de ingangsdatum van het nieuwe tijdvak. Eventueel reeds betaalde canonbedragen worden verrekend.

Bijvoorbeeld:
De ingangsdatum van het nieuwe tijdvak is 1 maart 2007. De vervaldata zijn 1 april en 1 oktober. De vervaldata worden gewijzigd in 1 maart en 1 september, zodat deze gelijklopen met het begin van het nieuwe tijdvak.

Wanneer de vervaldata al samenvallen met de ingangsdatum van het tweede tijdvak, blijven de vervaldata ongewijzigd.

Hypotheekhouders
Hoewel de algemene bepalingen (o.a. artikel 6 lid 4 AB 1915) voorschrijven dat de gemeente tevens de hypotheekhouders van het erfpachtrecht en de opstallen op de hoogte dient te stellen van de nieuwe canon, wordt de erfpachter verzocht hiervoor zélf zorg te dragen. De erfpachter wordt hierop in de aanzegging nieuwe canon gewezen.

De ingroeiregeling
De canon in het nieuwe tijdvak is hoger dan die in het aflopende tijdvak. Om de overgang financieel gezien wat gemakkelijker te maken voor de erfpachter, is er een ingroeiregeling van 3 jaar in het leven geroepen door de gemeente Amsterdam. Deze regeling geldt voor rechten die op of na 1 januari 1999 het einde van het eerste tijdvak hebben bereikt. De canon wordt dan als volgt berekend: in het eerste jaar betaalt de erfpachter de oude canon plus 1/3 van het verschil met de nieuwe canon. In het tweede jaar is dat de oude canon plus 2/3 van het verschil. In het derde jaar is de volledige nieuwe canon verschuldigd. De ingroeiregeling

is vastgelegd in het besluit van Burgemeester & Wethouders van 31 oktober 2000, nummer 2000/10789.

In verband met de toepassing van de hiervoor vermelde ingroeiregeling zal de canon voor erfpachtrechten met een jaarlijkse indexering pas met ingang van het vierde jaar van het nieuwe erfpachttijdvak jaarlijks worden aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau (d.w.z. geïndexeerd). In de eerste drie jaar van het nieuwe tijdvak zal er geen indexering plaatsvinden.

N.B. Bij een erfpachtrecht met een vijfjaarlijkse canonindexering wordt de indexering berekend op grond van de herziene canon, niet op grond van de ten gevolge van de ingroeiregeling gereduceerde canon.

Erfpachters die de canon voor hun herziene erfpachtrecht willen afkopen voor het nieuw aan te vangen tijdvak, komen eveneens in aanmerking voor de ingroeiregeling zoals hiervoor vermeld. Bij de berekening van de afkoopsom wordt hiermee rekening gehouden. De ingroeiregeling kan dus ongeacht het betalingsregime voor iedere erfpachter worden toegepast.
De afkoopsheet berekent, wanneer de van toepassing zijnde ingroei ingevoerd wordt, automatisch de voor de ingroeikorting gecorrigeerde afkoopsom. Wanneer de aktepassering (en daarmee de betaling van de afkoopsom) eerder plaatsvindt dan de ingangsdatum van het nieuwe tijdvak, berekent de afkoopsheet desgewenst ook een rentecorrectie (voor de tussenliggende periode) op de verschuldigde afkoopsom.

Voorwaarde
De ingroeiregeling is automatisch van toepassing. De erfpachter krijgt door de ingroeiregeling een aanzienlijke korting. Om in aanmerking te komen voor deze korting moet de erfpachter instemmen met een wijziging van de vervaldata, zodat de eerste vervaldatum samenvalt met de ingangsdatum van het tweede tijdvak en de volgende vervaldatum een half jaar later valt.

Voorbeelden te late aanzegging, ingroeiregeling en indexering 1. Stel de einddatum is 30 juni 2008, in het tweede tijdvak zijn de AB 1994 van toepassing. In een normale situatie zou de eerste indexering na vijf jaar zijn, dus 1 juli 2013.

Aanzegging nieuwe canon	betalingsverplichting	eerste indexering
1 juli 2007	1 juli 2008	1 juli 2013
1 juli 2008	1 juli 2009	1 juli 2013
1 juli 2009	1 juli 2010	1 juli 2013
1 juli 2010	1 juli 2011	1 juli 2018
1 juli 2011	1 juli 2012	1 juli 2018
1 juli 2012	1 juli 2013	1 juli 2018

Uit deze voorbeelden blijkt dat als de ingroeiregeling samenvalt met een indexering, de indexering vervalt. Dit is duidelijk te zien als de nieuwe canon in genoemd voorbeeld op 1 juli 2010 wordt aangezegd. Per 1 juli 2011 gaat de betalingsverplichting in. Per die datum moet de erfpachter de oude canon + 1/3 deel van het verschil tussen de oude en de herziene canon betalen. Per 1 juli 2012 de oude canon + 2/3 deel van het verschil tussen de oude en de herziene canon. Per 1 juli 2013 (1 juli 2008 plus 5 jaar) de volledig herziene canon. In een normale situatie wordt per 1 juli 2013 geindexeerd. In de situatie van het voorbeeld vervalt de

1e indexering en begint de indexering 5 jaar later.

2. Stel de einddatum is 30 juni 2008, in het nieuwe tijdvak zijn de AB 2000 (jaarlijkse indexering) van toepassing. In een normale situatie zou de eerste indexering met ingang van het vierde jaar zijn, dus 1 juli 2011.

Aanzegging nieuwe canon	betalingsverplichting	eerste indexering (i.v.m. ingroeiregeling)
1 juli 2007	1 juli 2008	1 juli 2011
1 juli 2008	1 juli 2009	1 juli 2012
1 juli 2009	1 juli 2010	1 juli 2013
1 juli 2010	1 juli 2011	1 juli 2014
1 juli 2011	1 juli 2012	1 juli 2015
1 juli 2012	1 juli 2013	1 juli 2016

Uit dit voorbeeld blijkt dat de canon altijd “in het vierde jaar” na de aanzegging van de nieuwe canon wordt geindexeerd, dat is dus drie jaar nadat de betalingsverplichting is ingegaan.

Aanzegging nieuwe canon
Zo spoedig mogelijk nadat de taxatierapporten door de erfpachtbeheerder zijn ontvangen, moet de nieuwe canon worden aangezegd. In ieder geval 1 jaar en 2 maanden voor de einddatum van het eerste tijdvak en binnen twee maanden na aanwijzing van de derde deskundige.

Voorafgaand aan de CHET-procedure worden de nieuwste Algemene Bepalingen van toepassing verklaard.
De AB 2000 bieden de mogelijkheid te kiezen uit de volgende betalingsmogelijkheden:

1. een jaarlijkse canon die elk jaar wordt aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau, te betalen in halfjaarlijkse termijnen;
2. een vaste canon voor 10 jaar die na verloop van telkens 10 jaar tot het einde van het tijdvak opnieuw wordt vastgesteld, te betalen in halfjaarlijkse termijnen;
3. een vaste canon voor 25 jaar die na verloop van 25 jaar opnieuw wordt vastgesteld, te betalen in halfjaarlijkse termijnen;
4. een afkoopsom voor het hele tijdvak van 50 jaar, te betalen door middel van een bedrag ineens.

De erfpachter heeft vier weken de tijd om zijn betalingskeuze kenbaar te maken. Als de gemeente na vier weken niets heeft gehoord, betaalt de erfpachter automatisch een jaarlijks geïndexeerde canon.

Gebruik de standaardbrief CHET 5-ALLE AB, aanzegging nieuwe canon en grondwaarde

De erfpachtbeheerder verstuurt de brief aangetekend, met bericht van ontvangst.

<u>Wijzigen betalingswijze canon:</u>
Als de erfpachter heeft gekozen voor één van de betalingsmogelijkheden kan hij deze nog wijzigen tot op de laatste dag van het huidige tijdvak, mits de akte canonherziening nog niet is gepasseerd. Daarna kan de erfpachter uitsluitend nog kiezen voor afkoop.

Indien er in het nieuwe tijdvak (dus na de CHET) een omzetting van lidmaatschapsrechten in appartementsrechten wordt aangevraagd dan zijn de appartementseigenaren aan de keuze die de flatexploitatievereniging in het vorige tijdvak heeft gemaakt gebonden. Om de toekomstige appartementseigenaren tegemoet te komen is er besloten dat de appartementseigenaren de betalingsmogelijkheid van de nieuwe canon kunnen wijzigen indien de complete aanvraag voor de omzetting in appartementsrechten binnen een jaar na ingangsdatum van het nieuwe tijdvak is ingediend.

De werkwijze is als volgt:

1. De mogelijkheid tot wijziging van de betalingsmogelijkheden wordt in de aanbieding tot omzetting vermeld, ongeacht of hier wel of niet is om verzocht, mits binnen 1 jaar na ingang van het nieuwe tijdvak de aanvraag is ingediend)
2. De verschillende betalingsmogelijkheden, dus ook afkoop, worden in de aanbieding opgenomen. De opgenomen afkoopsom is de afkoopsom welke vooraf is berekend door het OGA, waarbij het OGA rekening houdt met de eventuele gewijzigde grondwaarde en de ingroeiregeling.
3. Voor de volledigheid wordt ook vermeld dat de ingroeiregeling geldt voor de jaarlijks geïndexeerde canon en de canon voor 10 of 25 jaar vast.
4. De ingangsdatum van de omzetting in appartementsrechten is altijd per de eerstvolgende vervaldatum. Er wordt dus niet met terugwerkende kracht omgezet.
5. Indien een appartementseigenaar besluit af te kopen, dan wordt de afkoopsom per de eerstvolgende valutadatum berekend en doorgegeven aan de appartementseigenaar.

Op het bericht van acceptatie geven de appartementseigenaren afzonderlijk aan of ze de betalingsmogelijkheid van de nieuwe canon willen wijzigen en zo ja, voor welke betalingsmogelijkheid zij dan kiezen. Dus kunnen er verschillende betalingsmogelijkheden van de canon binnen één in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht voorkomen!

Hoofdstuk 3 Notariële akte

3.1 Inleiding

De wijzigingen in de algemene bepalingen, de nieuwe grondwaarde, de nieuwe canon en de ingroeiregeling worden vastgelegd in een notariële akte, die wordt ingeschreven in de openbare registers (het Kadaster). De akte dient binnen zes maanden na dagtekening van de kennisgeving van de nieuwe canon te worden opgemaakt (artikel 7 lid 1 AB 1915).
In de akte worden in ieder geval vermeld:

- de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en de plaatselijke aanduiding;
- de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, die op het erfpachtrecht van toepassing worden verklaard;
- de jaarlijkse canonindexering (voor erfpachtrechten met een jaarlijkse indexering, zal de canon pas met ingang van het vierde jaar van het nieuwe erfpachttijdvak geïndexeerd worden);
- de ingangs- en einddatum van het nieuwe erfpachttijdvak, alsmede de ingangsdatum van het daaropvolgende tijdvak;
- het door de deskundigen vastgestelde canonpercentage;
- de getaxeerde grondwaarde van het betrokken perceel;
- het bedrag van de herziene canon;
- de bestemming;
- de vervaldata van de canon.

De erfpachter is op grond van de algemene bepalingen verplicht medewerking te verlenen aan het opmaken van de notariële akte (artikel 7 lid 2 AB 1915).

De akte wordt verleden ten overstaan van een van gemeentewege, na overleg met de wederpartij aangewezen notaris, dit in afwijking van artikel 32 lid 1 AB 1915. Per 1 juli 2006 kunnen erfpachters van erfpachtrechten waarop de AB 1915 van toepassing zijn zelf een notaris kiezen.

In de standaardbrieven is dit verwerkt. Er zit bij de standaardbrief een formulier C, waarop de erfpachter zijn keuze kenbaar kan maken.

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,-. Zie ook het “Beleid inzake het delen van aktekosten”’ van 29 juni 2010, met nummer BD2010-002850.

3.2 Verzoek akte notaris

De notaris krijgt een opdracht om de akte op te maken. Voor het opmaken en passeren van de akte krijgt de notaris de originele taxatierapporten, deze taxatierapporten staan gelijk aan een besluit. In het verzoek opmaken akte staat nog vermeld welke betalingswijze de erfpachters kiezen en dat de ingroeiregeling van toepassing is.

Gebruik de standaardbrief CHET -5- ALLE AB opdracht notaris

3.3 Volmacht

De volmacht wordt door de erfpachtbeheerder opgesteld en gelijktijdig (ondertekend) verstuurd met het verzoek tot het opstellen van de akte. Indien er afgekocht wordt, moet in de volmacht een voorbehoud tot ontvangst van de afkoopsom worden opgenomen. De akte mag pas gepasseerd worden op het moment dat de afkoopsom bij de gemeente binnen is. De notaris heeft zelf de verantwoordelijkheid om te controleren of de afkoopsom binnen is. Als bijlagen worden een kopie van het legitimatiebewijs en het mandaat van de gevolmachtigde meegestuurd. Er wordt in het algemeen niet de voorwaarde gesteld dat de canonachterstanden moeten zijn voldaan. De gemeente vindt het namelijk wenselijk dat de akte snel passeert, en de gemeente is daartoe –net als de erfpachter- gehouden.

Gebruik de standaardbrief ALGEMENE DOCUMENTEN volmacht

Hoofdstuk 4 Afronding

Inleiding

De controle van de conceptakte voorafgaand aan het passeren is vervallen. De verantwoordelijkheid voor een correcte akte komt op die manier bij het notariaat te liggen.

Als de erfpachtbeheerder na verloop van drie maanden per mail nog geen afschrift van de gepasseerde akte heeft ontvangen, dan stuurt hij of zij de notaris een herinnering.

Gebruik de standaardbrief CHET ALLE AB, herinnering opstellen akte

Na aktepassering ontvang je per mail een afschrift van de akte. Een afschrift is een door de notaris gewaarmerkte kopie van de origineel gepasseerde minuutakte. Deze originele akte zal door het notariaat zelf bewaard moeten worden. Het toegezonden afschrift dient wel gecontroleerd te worden. Mochten er onjuistheden in de akte zijn geslopen, dan is de rectificatie voor rekening van de notaris.

Gebruik de standaardbrief CHET GP 19 1915/1934/1937/1955, rectificatieverzoek aan notaris

Als de rectificatie te lang duurt dan stuurt de erfpachtbeheerder een rappelbrief.

Gebruik de standaardbrief CHET GP 20 1915/1934/1937/1955, herinnering rectificatie akte

4.1 Weigeren erfpachter aktepasseren

Wanneer de erfpachter weigert medewerking te verlenen aan het passeren of wanneer hij zijn medewerking na zes maanden nog niet heeft verleend, volgt een herinneringsbrief. Hij is er volgens de algemene bepalingen toe verplicht zijn medewerking te verlenen binnen zes maanden.

Gebruik de standaardbrief CHET ALLE AB, herinnering passeren akte canonherziening

Wanneer de erfpachter zijn medewerking nog niet verleend heeft binnen een maand na gerappeleerd te zijn, zal hij nog eenmaal worden aangeschreven door de erfpachtbeheerder. Het dossier zal dan na een maand overgedragen worden aan de huisadvocaat om het in rechte af te dwingen.

Gebruik de standaardbrief CHET ALLE AB, tweede herinnering passeren akte canonherziening

4.2 Kostenverdeling

De erfpachter en de gemeente dragen elk de helft van de kosten van de deskundigen en van de notariële kosten.

De gemeente heeft met een aantal taxateurs en notarissen afgesproken dat wanneer de erfpachter de kosten niet voldoet na twee keer aanmanen, de gemeente dan de vordering overneemt. De Bedrijfsadministatie berekent dit door aan de erfpachter.

Wanneer de erfpachter niet betaalt, dan wordt de betalingsachterstand automatisch geïncasseerd via het incassobureau/ deurwaarder Van Twuijver.

Er wordt op dit moment nagedacht over een mogelijkheid om de notaris en taxatiekosten in één keer af te rekenen met de ingroeiregeling. In dat geval vervalt bovenstaande standaardbrief.

DE PROCEDURE IS HIERMEE AFGEROND.

BIJLAGE 1

Criteria taxatierapport erfpachtpercelen met een woonbestemming

1. Inleiding: NLVE-vonnis 25 maart 2009

1.1 Op 25 maart 2009 heeft de rechtbank te Amsterdam vonnis gewezen in een procedure aangespannen tegen de gemeente Amsterdam door de Nederlandse Vereniging van Erfpachters en een aantal erfpachters. De rechtbank vernietigt in haar vonnis de betrokken taxatierapporten die in het kader van de CHET-procedure zijn opgesteld.

1.2 De rechtbank is van oordeel dat achteraf uit de motivering van een taxatierapport duidelijk (controleerbaar) moet blijken 'op welke wijze de uitkomsten tot stand zijn gekomen'. De rechtbank stelt vast dat uit de taxatierapporten niet blijkt welke factoren een rol hebben gespeeld bij de waardebepaling door de deskundigen.

1.3 Daarnaast blijkt, aldus de rechtbank, 'niet dat en op welke wijze partijen met het oog op het beginsel van hoor en wederhoor in de gelegenheid zijn gesteld om opmerkingen te maken of vragen te stellen aan de deskundigen'.

1.4 Het ontbreken van een deugdelijke motivering en het niet toepassen van het beginsel van hoor en wederhoor zijn voor de rechtbank voldoende grond om tot vernietiging van de taxatierapporten over te gaan.

2. Standpunt Bureau Erfpacht NLVE-vonnis

2.1 Bureau Erfpacht heeft naar aanleiding van het vonnis van de rechtbank besloten dat de richting die de rechtbank in haar vonnis aangeeft in de praktijk gevolgd dient te worden. Het is wenselijk – met name vanuit de gedachte dat het draagvlak voor het erfpachtstelsel in Amsterdam verstevigd dient te worden – dat het voor een erfpachter inzichtelijk en begrijpelijk is op welke wijze een nieuwe canon tot stand komt. Hierin is een belangrijke de reden gelegen dat de gemeente Amsterdam heeft afgezien van het instellen van hoger beroep tegen het vonnis van de rechtbank.

2.2 Concreet houdt dit voor toekomstige CHET-procedures die worden uitgevoerd door BE in: 1) dat de deskundigen minimaal de door de rechtbank in haar vonnis gestelde norm(en) in acht moeten nemen bij het opstellen van een taxatierapport in het kader van een CHET, en;
2) dat BE in de toekomst taxatierapporten kritischer dient te toetsen en er op dient toe te zien dat de inhoud en de wijze van tot stand komen van de taxatierapporten minimaal voldoen aan de door de rechtbank in haar vonnis gestelde normen.

3. Uitwerking Bureau Erfpacht

3.1 BE heeft binnen het OGA overleg gevoerd met de afdelingen Vastgoedadvisering en Verwerving & Beheer om zo te komen tot een intern toetsingskader voor toekomstige taxatierapporten van erfpachtrechten met een woonbestemming. Hieruit zijn de volgende (niet-limitatieve) criteria naar voren gekomen (bijlage), die in een individueel geval (in meer of mindere mate) meegewogen dienen te worden bij de (interne) toetsing door BE van taxatierapporten in het kader van een CHET.

NB1: het is niet mogelijk exacte/vastomlijnde criteria te geven die in elk geval gelden en door beheerders steeds eenvoudig toepasbaar zijn. Het is om deze reden van belang dat de

waardering van taxatierapporten in het licht van het NLVE-vonnis vooraf in de teams wordt besproken, hierbij de achtergronden worden toegelicht en de beheerders wordt geadviseerd bij twijfel overleg plegen met de juristen van BE.

NB2: indien de gemeente en erfpachters zich blijvend kritisch opstellen ten aanzien van toekomstige taxatierapporten en hun bezwaren steeds tijdig (bij voorkeur gedurende de concept-fase) melden aan de deskundigen, is de verwachting dat er op den duur een nieuw 'standaard' taxatierapport ontstaat dat voldoet aan de eisen die de rechtspraak stelt. De inzet van BE zal aldus direct bepalend zijn voor het ontstaan van heldere toetsbare taxatierapporten.

Interne criteria taxatierapport erfpachtpercelen met een woonbestemming. (alleen voor intern gebruik)

A. Logische rekensom. Een taxatierapport dient in zijn geheel (achteraf) als een logische rekensom nagerekend te kunnen worden. Daarbij dienen uitdrukkelijk alle bedragen die tot de uiteindelijke nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon hebben geleid te worden genoemd en te zijn voorzien van een heldere toelichting. Kort gezegd dient uit de motivering van de deskundigen op te maken te zijn op welke wijze (controleerbaar) de uitkomsten tot stand zijn gekomen.

B. Bestemming. Uit het rapport dient uitdrukkelijk te blijken van welke bestemming de deskundigen zijn uitgegaan bij hun taxatie en waar zij deze bestemming aan hebben ontleend (dit zal doorgaans de akte moeten zijn). In gevallen waarbij het gebruik van de erfpachter afwijkt van de geldende bestemming, dient tevens vermeld te worden welke publiekrechtelijke bestemming er geldt voor het perceel. Tot slot dient uit het rapport te blijken op welke wijze rekening is gehouden met de gehanteerde bestemming(en) en/of de afwijkingen daarvan.

C. Bijzondere bepalingen en/of omstandigheden. Uit het rapport dient uitdrukkelijk te blijken of er bijzondere bepalingen en/of andere omstandigheden gelden die de 'omvang' en/of 'inhoud' van het recht van erfpacht beperken (bijvoorbeeld toepasselijke bijzondere bepalingen, looptijd, publiekrechtelijke beperkingen etc) en op welke wijze met deze omstandigheden bij de taxatie rekening is gehouden.

D. Comparatieve methode. Doorgaans wordt bij de taxatie van een erfpachtrecht met woonbestemming de comparatieve taxatiemethode gehanteerd. Dit wil zeggen dat voor het vaststellen van de waarde van het erfpachtrecht het desbetreffende erfpachtrecht wordt vergeleken met andere erfpachtrechten (en/of objecten op vol eigendom), dit zijn zogenaamde marktreferenties. Hierbij is het van groot belang dat in het rapport expliciet wordt aangegeven:
1) welke marktreferenties er zijn gebruikt (aldus vermelding van de transacties/percelen die bij de vergelijking zijn betrokken, inclusief datum transactie en koopprijs);
2) waarom deze marktreferenties geschikt zijn te dienen als referentie bij de desbetreffende taxatie;
3) waarom er wel/geen sprake is van een waardeverschil tussen het getaxeerde erfpachtrecht en de gehanteerde marktreferenties en op welke wijze hier door de deskundigen rekening mee is gehouden.

E. Vergelijking vol eigendom of recht van erfpacht. Indien in het rapport een vergelijking heeft plaatsgevonden met vol eigendom, dient uit het rapport te blijken dat het recht van erfpacht is eerst is gecorrigeerd naar vol eigendom, alvorens de vergelijking heeft plaatsgevonden. NB: wordt er daarentegen vergeleken met (een) ander(e) recht(en) van erfpacht, dan dient er uiteraard niet nogmaals een correctie in verband met erfpachtsituatie plaats te vinden.

F. Intuïtieve inzichten. Elke taxatie zal onvermijdelijk voor een deel op intuïtief inzicht van de deskundigen zijn gebaseerd. Het is echter van belang dat de deskundigen in hun rapport specifiek aangeven welke onderdelen van het rapport op intuïtief inzicht zijn gebaseerd.

G. Depreciatiefactor. Doorgaans wordt door de deskundigen een depreciatiefactor (van 40%) toegepast vanwege het feit dat het in erfpacht uitgegeven perceel 'bebouwde grond' betreft. Het is echter van belang dat de deskundigen uitdrukkelijk in hun rapport motiveren waarom zij in een concreet geval 1) een depreciatiefactor toepassen en 2) waarom zij het gekozen percentage (van doorgaans 40%) hanteren.

H. Afsplitsing grondwaarde. In de regel wordt voor de vaststelling van de grondwaarde de grondwaarde van de waarde van het gehele object afgesplitst. Hierbij wordt in Amsterdam vrijwel altijd (ongeacht de concrete locatie) een percentage van ongeveer 22% gehanteerd (op basis van de regel 1/3 grond en 2/3 opstal). Dit is echter niet altijd juist (in sommige gevallen geldt in Amsterdam bijvoorbeeld 50/50). De deskundigen dienen derhalve in hun rapport uitdrukkelijk te motiveren waarom zij voor het gehanteerde percentage hebben gekozen.

I. Standaard canonpercentage. Doorgaans worden door de deskundigen standaard canonpercentages gehanteerd die zijn vastgesteld door The Amsterdam School of Real Estate (ASRE). De deskundigen dienen in hun rapport uitdrukkelijk aan te geven op welke wijze de gehanteerde (standaard) canonpercentages tot stand zijn gekomen (rekenmethode).

J. Stand van het getaxeerde. Doorgaans treft men in een taxatierapport aan dat het getaxeerde (bijvoorbeeld) op 'redelijke tot goede stand gelegen' is gelegen. Uit het rapport dient uitdrukkelijk te blijken welke factoren de taxateurs hierbij hebben laten meewegen.

K. Kwaliteit/staat van het getaxeerde. Doorgaans treft men in een taxatierapport aan dat de bebouwing/het bouwblok (bijvoorbeeld) van 'gemiddelde kwaliteit' is. Uit het rapport dient uitdrukkelijk te blijken welke factoren de taxateurs hierbij hebben laten meewegen. Hierbij kan gedacht worden aan een (standaard)lijst van bouwkundige elementen die de taxateurs bij hun taxatie hebben laten meewegen.

L. Genormeerde factoren. Indien in het taxatierapport gebruik wordt gemaakt van genormeerde factoren, zoals bijvoorbeeld 'genormeerde opstal', 'genormeerd onderhoud' en 'genormeerde verkoopwaarde', dient uit het rapport te blijken welke factoren zijn meegewogen bij het vaststellen van de gehanteerde norm en/of hoe deze norm tot stand is gekomen.

M. Verrekening kavelgrootte. Bij de taxatie van een bouwblok vindt er vaak een verrekening plaats in verband met het verschil in kavelgrootte van de onderscheiden erfpachtrechten. Indien een dergelijke verrekening plaatsvindt, is het van belang dat de

deskundigen uitdrukkelijk aangeven welke verrekeningen er hebben plaatsgevonden (inclusief uitgevoerde berekeningen).

N. Berekeningen. In elk geval dient nagerekend te worden of de in het taxatierapport opgenomen berekening correct zijn uitgevoerd.

O. Het beginsel van hoor en wederhoor. Bij het opstellen van hun taxatierapport dienen de deskundigen zowel de erfpachter als de gemeente in de gelegenheid te stellen op- en aanmerkingen te maken ten aanzien van de uitgevoerde taxatie. Dit kan eenvoudig door partijen tijdig in het bezit te stellen van een concept taxatierapport. Uit het definitieve rapport dient uiteindelijk uitdrukkelijk te blijken op welke wijze er toepassing is gegeven aan dit beginsel van hoor- en wederhoor, welke relevante opmerkingen er eventueel zijn gemaakt door partijen en hoe deze opmerkingen zijn weerlegd, dan wel in het rapport zijn meegewogen.

BIJLAGE 2
Methode taxeren MVA taxateurs

De meeste MVA-taxateurs hanteren de volgende methode:
Canon = marktwaarde woning x grondquote x depreciatiefactor x canonpercentage
Waarbij geldt:

- Marktwaarde woning wordt gebaseerd op recente transacties van vergelijkbare woningen in de buurt.
- Grondquote: die veronderstellen ze te liggen tussen 20% en 25%, meestal nemen ze 22% of 23%, dit wordt echter niet verder onderbouwd.
- Depreciatiefactor: ze nemen standaad 0,60, zonder verdere onderbouwing.
- Canonpercentage: taxateurs nemen niet ons canonpercentage, maar doorgaans dat van de ASRE; dat percentage wordt gebaseerd op de actuele hypotheekrente, gecorrigeerd voor (a) de indexatie van de canon (b) risico en administratiekosten gemeente (c) een erfpachtcorrectiefactor waarin de waarde van het volgende tijdvak (dus na weer eens 50 jaar) d.m.v. een verlaging van het canonpercentage verdisconteerd wordt.

Een voorbeeld:
- Stel, de hypotheekrente is 3,8%
- Omdat de canon geïndexeerd wordt, wordt dit percentage verlaagd naar bijv. 3,0%
- Dit wordt wegens risico & beheer opgehoogd naar 3,25%
- Omdat de NCW van het daaropvolgende tijdvak (dus pas over 50 jaar) wordt ingeschat op 20%, wordt de 3,25% met 20% verlaagd tot 2,60%
- Die 2,60% is dan het canonpercentage voor de indexcanon
- Voor de 10- en 25-jr vaste canon neemt de ASRE dezelfde formule, maar dan zonder inflatiecorrectie (die canonpercentages worden dan dus ong. 3,25%)

BIJLAGE 3

MEMO OPSTARTEN PROCEDURE CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK d.d. 16 april 2010

Aanleiding
Canonherziening einde tijdvak is een omvangrijke procedure waarbij de gemeente is gebonden aan een aantal fatale termijnen. De eerste brief, waarmee de nieuwe AB worden aangezegd, moet uiterlijk 3 of 4 jaar (afhankelijk van de toepasselijke AB) voor het einde van het tijdvak door de erfpachter zijn ontvangen. Wanneer dit niet gebeurt, kan dit grote financiële gevolgen hebben voor de gemeente.

Het is dus belangrijk om op tijd te beginnen met deze procedure. Er is in de procedure een veiligheidsmarge ingebouwd van twee maanden. Twee maanden vóór de fatale datum dienen de brieven te zijn verzonden. Dit staat ook zo in de kolom 'Datum volgende actie' in de CHET-lijst. De redenen hiervoor zijn 1) uitsluiten van het risico op te late verzending en dus een financieel nadeel en 2) het mogelijk maken om aangetekende brieven die niet zijn ontvangen / afgehaald vóór de fatale datum nogmaals aangetekend en per post te kunnen verzenden (soms komen de brieven pas na een maand terug).

De behandelaar dient, helemaal als het gaat om grotere bouwblokken, tijdig met de CHET-procedure te beginnen. Naar aanleiding van een verkeerde planning bij bouwblok KJ06 in Oud-Zuid (de brieven zijn uiteindelijk slechts drie dagen voor de fatale termijn verstuurd) is besloten dat het noodzakelijk is om uiteen te zetten wat er allemaal bij het opstarten van een CHET-procedure komt kijken en wat de 'veilige (tijds)marges' zijn die hierbij in acht dienen te worden genomen. Hieronder volgt daarom een stappenplan met daarbij genoemd de termijnen.

Stap 1: Aanmaken map(pen) → 3 dagen
Per bouwblok dient er een map (of bij een groot bouwblok meerdere mappen) te worden aangemaakt. De verschillende erfpachtrechten / appartementsrechten krijgen elk een tabblad waarop wordt genoteerd: plaatselijke aanduiding, dossiernummer en AB die van toepassing zijn. De indeling van de map gaat allereerst per AB (apart groot tabblad per AB), en vervolgens op volgorde van dossiernummer. Ook moet er een apart tabblad komen voor de correspondentie met de deskundige(n) en evt. notaris (algemene correspondentie die niet onder één dossier thuis hoort), een voor de excelsheets en berekeningen en een voor de akten en tekeningen.

Per dossier dient er in elk geval aanwezig te zijn een print van het kadastraal bericht object uit het Kadaster, eventueel een KvK-uittreksel en alle correspondentie die in dit dossier is gevoerd.

Een indeling van een map kan er bijvoorbeeld als volgt uitzien:

1. **AB 1937**
   - erfpachtrecht 1, dossiernummer E 2001/1
   - erfpachtrecht 2, dossiernummer E 2001/4
   - etc.
2. **AB 1994**
   - appartementsrecht 1, dossiernummer E 2001/84

- appartementsrecht 2, dossiernummer E 2001/88
- etc.

3. **AB 2000**
   - appartementsrecht 1, dossiernummer E 2001/44
   - appartementsrecht 2, dossiernummer E 2001/45
   - etc.
4. **Correspondentie met deskundige(n) en evt. notaris**
5. **Excelsheets, berekeningen**
6. **Akten, tekeningen**

Bij grote bouwblokken (> 50 rechten) is het veilig om voor het aanmaken van de map(pen) een marge aan te houden van 3 dagen.

Stap 2: Excelsheet invullen → 3 dagen
Per bouwblok dient een excelsheet te worden ingevuld. Een standaard model van deze excelsheet is opgeslagen in het mapje Standaarddocumenten/Canonherziening einde tijdvak. Let op: de gegevens moeten als tekst worden ingevuld (anders gaat het fout bij het koppelen in Word). Het invullen gaat als volgt:

- Per erfpachtrecht of appartementsrecht moet een kadastraal printje worden gemaakt waarop men kan zien wie de erfpachter(s) is/zijn en de overige kadastrale gegevens staan vermeld.
- De NAW-gegevens van de erfpachters moeten worden gecontroleerd. Bij particuliere erfpachters kan men uitgaan van het postadres zoals op het kadastraal bericht object van het Kadaster staat vermeld, mits er vermeld staat “persoonsgegevens zijn conform GBA”. Bij zakelijke erfpachters dient het KvK-handelsregister te worden geraadpleegd. Een printje hiervan dient aan het dossier te worden toegevoegd. Je moet de aanbieding naar de erfpachter sturen, niet naar degene die de rekening betaald.
- Per bouwblok moeten alle relevante aktes worden opgezocht in Livelink, WPWeb, het archief of, indien niet aanwezig, opgevraagd bij het Kadaster. Relevante aktes zijn: de uitgifteakte, eventuele splitsingsaktes, aktes met betrekking tot bestemmings- of bebouwingswijzigingen, kortom alle aktes die tot een wijziging van het erfpachtrecht hebben geleid.
- Aan de hand van de aktes moeten de bestemming, de einddatum van het recht en bij appartementsrechten het bruto vloeroppervlak worden gecontroleerd.
- De excelsheet dient zo ver mogelijk te worden ingevuld.
- Hierna dient de excelsheet bij de oudere AB’s (AB 1915 t/m 1955) te worden gecontroleerd en geparafeerd door iemand die bevoegd is om na te kijken, en dient deze te worden ingescand en opgeslagen op de G-schijf.

Bij grote bouwblokken (> 50 rechten) is het veilig om voor het invullen van de excelsheet een marge aan te houden van 3 dagen.

Bij de oudere AB’s (AB 1915-1955) worden stap 3 en 4 overgeslagen en kan worden doorgegaan met stap 5.

Stap 3: Aanvragen adviezen en maken berekening(en) (alleen bij AB 1966/1994/2000) → 6 weken
Om een aanbieding te kunnen doen dienen eerst de nieuwe canon en grondwaarde per erfpachtrecht/appartementsrecht berekend te worden. Voor de meeste woningen zullen de

grondprijzen in de handleiding Grondprijsbepaling te zien zijn. Voor de overige functies en voor woningprijzen die niet in de handleiding staan, dient een grondprijsadvies te worden aangevraagd bij de afdeling Vastgoedadvisering. Vaste afspraak met deze afdeling is dat een advies binnen twee weken wordt afgegeven. Het kan echter zijn dat men zich niet aan deze termijn houdt, of dat de afdeling terugkomt met vragen die van belang zijn voor het advies waardoor het advies langer op zich kan laten wachten. Een veilige marge is om hiervoor in het kader van de CHET-procedure een termijn van 3 weken aan te houden.

Daarna dienen de berekeningen te worden gemaakt. Dit kan in één excelsheet en kost niet veel tijd. De berekening dient te worden gecontroleerd door Naouar en wordt daarna nog ter controle naar Kaders en Fondsen verstuurd. Ook hier is de vaste afspraak een termijn van twee weken, maar ook hier kan het voorkomen dat deze termijn om welke reden dan ook niet wordt gehaald. Een veilige marge is om hiervoor in het kader van de CHET-procedure een termijn van 3 weken aan te houden.

Stap 4: Vervolg excelsheet (alleen bij AB 1966/1994/2000) → 4 dagen
De bedragen uit de berekeningen moeten worden ingevuld in de excelsheet. Nadat dit is gebeurd (zie voorgaande stap), dient de excelsheet te worden gecontroleerd en geparafeerd door iemand die bevoegd is om na te kijken, en dient deze te worden ingescand en opgeslagen op de G-schijf.

LET OP:
Het invullen van de bedragen en het nakijken van de excelsheet kan zeker bij grote bouwblokken veel tijd in beslag nemen. De nakijker moet hiervoor ook tijd in zijn/haar schema kunnen inbouwen. Het is veilig hiervoor een marge aan te houden van 4 dagen.

Stap 5: Verzendklaar maken van de brieven → 2 weken
Het excelbestand kan nu worden gebruikt om te koppelen aan een standaardbrief in Word. Hierdoor hoeft de behandelaar niet alle brieven handmatig aan te maken in Word, waardoor veel tijd wordt gewonnen. Ondanks dit is het aanmaken van de brieven een proces dat veel tijd in beslag neemt. De procedure is als volgt.

- Allereerst moet er een standaardbrief worden aangemaakt in Word op basis van de Standaarddocumenten CHET op de G-schijf.
- Er moeten briefnummers worden aangevraagd bij DIV. DIV heeft aangegeven dat het bij grote bouwblokken 1 week kan duren voordat de briefnummers zijn toegekend.
- Vervolgens moet het bestand worden gekoppeld in Word aan de excelsheet. Hiervoor staat een handleiding op de G-schijf. Dit gaat meestal niet in één keer goed dus in de regel zijn meerdere pogingen nodig.

Aandachtspunten bij het koppelen excellijst in Word inzake CHET

Wanneer je gaat koppelen vanuit de zorgvuldig aangelegde en vooraf gecontroleerde excellijst, moet je een aantal zaken in acht nemen.

Voordat er gekoppeld kan worden dient eerst de brief volledig en juist te zijn.
Om te voorkomen dat **pagina-nummers** en **voetnoten** doornummeren over alle brieven dient eerst te worden aangegeven dat dit per selectie dient te gebeuren in het Word-document instellen onder;

- ➔ invoegen-> wijzigen->voetnoot. (hier bij nummering zetten op “elke selectie opnieuw beginnen””)

Omdat financiële bedragen niet goed zijn te koppelen in de brief het euroteken (€) in de brief plaatsen met een spatie. Vanuit Excel is dan een getal met decimale punt normaal te koppelen.
De eventuele percentages zijn niet in Excel vermeld en dienen in de standaard brief te worden vermeld.

De opmaak van de excellijst zijn (als het goed is) zo ingegeven dat na invulling deze is te koppelen aan de te verzenden brief.

- voor het gehele document dient als tekst te worden ingesteld
  - ->opmaak->celeigenschappen->getal (hier tekst ingeven en bevestigen)
- na bovengenoemde dienen alleen de financiële kolommen als volgt te worden ingesteld.
  - ->opmaak->celeigenschappen->getal (hier getal ingeven, met twee decimalen en aanklikken dat scheidingsteken bij duizendtallen gebruikt dient te worden en ook dit weer bevestigen)

Als instellingen in Excel-document op deze wijze zijn opgeslagen, kan er worden gekoppeld.

Samenstellen van de excellijst
Belangrijk is dat je bij het samenstellen van de excellijst in het achterhoofd houdt dat alle gegevens letterlijk in de brief komen.
Let derhalve ondermeer op het volgende om niet nogmaals aanpassingen te moeten maken.

1. Zet bij naam erfpachter niet volledige voornamen, maar vermeld in de excellijst alvast de heer of mevrouw, de voorletters en de volledige achternaam; vb. De heer H.G.M. van der Steen.

2. Neem geen dubbele adressen in hetzelfde veld op de excellijst, vermeld in het adressenveld alleen het postadres van bedrijven en check het postadres aan de hand van de gegevens van de Kamer van Koophandel.

3. Bij appartementsrechten moet je in sommige gevallen wel het aantal m² bvo opnemen en in sommige gevallen juist weer niet.
a. Wanneer je een aanbieding doet (bij AB 1994 en AB 2000) dan vermeld je wel het aantal m² bvo.
b. Wanneer je een erfpachter verzoekt om een deskundige aan te wijzen vermeld je juist weer niet het aantal m² bvo; de reden hiervoor is dat bij het aanwijzen van een deskundige het aantal m² bvo van een appartementsrecht geen rol speelt. De deskundige kan zonder deze ook goed taxeren.
Het opnemen van het aantal m² bvo kan alleen maar aanleiding geven tot discussie achteraf (nadat er getaxeerd is).

4. Bij het aanmaken van het document in Word moet je ervoor zorgen dat de printerinstellingen juist staan. Print enkelzijdig af.

Dus eerst in het worddocument alle instellingen goed zetten en dan pas gaan koppelen via het exceldocument.

- Na het koppelen moeten de brieven worden uitgeprint, enkelzijdig en allen op briefpapier (Word wil hierbij niet altijd meewerken).

- Als de excelsheet bij stap 1 of stap 4 is geparafeerd en is gescand en opgeslagen, dan hoeven de brieven niet meer allemaal afzonderlijk gecontroleerd en geparafeerd te worden. Controleer wel of de lay-out in orde is i.v.m. verschuivingen.
- De brieven moeten allemaal ondertekend worden door een Teamleider of het Hoofd BE.
- Daarna moeten alle brieven nog twee maal worden gekopieerd (één voor het dossier en één voor DIV). Ook dit kost de nodige tijd!

Bij grote bouwblokken (> 50 rechten) is het veilig om voor het verzendklaar maken van de brieven een marge aan te houden van **2 weken**. NB: hier moet dus ook rekening mee gehouden worden bij de datering van de brieven!

Stap 6: Aangetekend versturen van de brieven → 3 dagen
Het aangetekend versturen van brieven is binnen het OGA een omslachtig proces. Voor elke brief afzonderlijk dient een kaartje te worden geschreven, de gegevens dienen in het TNT boekje te worden geschreven, het kaartje moet op de envelop worden geplakt en een kopie hiervan moet aan de kopie van de brief voor het dossier worden geniet. Bij een groot bouwblok is het daarom verstandig om dit door meerdere mensen te laten doen. Hier gaan heel wat uren in zitten.

Ook moet bij elke brief een exemplaar van de AB 2000 en een informatiefolder over canonherziening einde tijdvak worden gevoegd. Daarom is het verstandig om voor deze stap een marge aan te houden van **3 dagen**.

Totale tijdsplanning
De veilige marge van 2 maanden blijft gehandhaafd. Bij grote bouwblokken duurt het opstarten van de CHET-procedure 69 (ongeveer 2 ½ maand, bij AB 1915 t/m 1955) of 27 (ongeveer 1 maand, AB 1966 t/m 2000) dagen. Dit leidt tot de volgende tijdsplanning:

- Bij de **oudere AB's (AB 1915 t/m 1955)** moet daarom 3 maanden vóór de fatale datum (4 jaar) worden begonnen met het opstarten van de procedure CHET (dus 1 maand vóór de datum in de CHET-lijst):
  - 2 maanden veilige marge
  - 1 maand opstarten procedure
- Bij de **AB 1966** moet 4 ½ maand vóór de fatale datum (4 jaar) worden begonnen (dus 2 ½ maand vóór de datum in de CHET-lijst).
  - 2 maanden veilige marge
  - 2 ½ maand opstarten procedure
- Bij de **AB 1994/2000** moet 4 ½ maand vóór de fatale datum (3 jaar) worden begonnen (dus 2 ½ maand vóór de datum in de CHET-lijst).
  - 2 maanden veilige marge
  - 2 ½ maand opstarten procedure

Overige afspraken

- Onder een 'groot bouwblok' wordt verstaan een bouwblok met meer dan 50 erfpacht- en/of appartementsrechten.
- Voor grote bouwblokken maakt de behandelaar een planning in samenspraak met zijn/haar medior of senior. Deze wordt twee-wekelijks bij de dossierbespreking nagelopen. De behandelaar dient tijdig aan de bel te trekken als hij/zij de planning niet haalt.
- 5.1.2e controleert of er in 2010 nog grote bouwblokken in de herziening gaan.

- Bij JZ moet nog worden nagevraagd of het mogelijk is om meerdere erfpacht- en/of appartementsrechten van dezelfde erfpachter in één brief te behandelen, en of het mogelijk is om meerdere brieven aan dezelfde erfpachter als één aangetekend stuk te verzenden. Dit zou aanzienlijk wat tijd kunnen schelen. Dit zou 5.1.2e R. of 5.1.2e kunnen doen.