Onderwerp
Beleid inzake de canonherziening einde tijdvak

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

I. In te trekken per @@

Het erfpachtbeleid inzake canonherziening einde tijdvak, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 8 maart 2016 (Gemeenteblad @@), inzake het gewijzigde besluit van het college van burgemeester en wethouders van 31 oktober 2000, nummer ROIB2000/10789, in werking getreden per 1 januari 2001.

II. Vast te stellen per @@ en in te laten gaan per @@ het beleid met betrekking tot de canonherziening einde tijdvak:

A. Algemeen

Artikel 1. Toepasselijkheid

1. Dit beleid is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven onder de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van:
    a. De erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder:
        - De Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam;
    b. De erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013;
    c. De erfpachtrechten die in erfpacht zijn uitgegeven onder andere dan de onder a. en b. bedoelde algemene bepalingen dan wel algemenen voorwaarden en zijn gelegen in het havengebied van Amsterdam,
        - Die Havenbedrijf Amsterdam N.V. namens de gemeente voor eigen rekening en risico beheert, en
        - Waarvan de percelen waarop deze erfpachtrechten betrekking hebben onder opschortende voorwaarde van het eindigen van die rechten aan het Havenbedrijf Amsterdam N.V. zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht voor het havengebied Amsterdam 2013.
2. Dit beleid is in aanvulling op en in een enkel geval een wijziging op hetgeen bepaald is met betrekking tot de canonherziening einde tijdvak zoals omschreven in de op het recht van toepassing zijnde algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht. Waar dit beleid afwijkt van een bepaling uit de algemene bepalingen is dit duidelijk aangegeven.

Artikel 2. Definities

1. In dit beleid wordt verstaan onder:

    a. **AB 1915:**
    Waar gesproken wordt over de AB 1915 wordt bedoeld de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1915 Amsterdam;

b. **AB 1934:**
Waar gesproken wordt over de AB 1934 wordt bedoeld de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1934 Amsterdam;

c. **AB 1937:**
Waar gesproken wordt over de AB 1937 wordt bedoeld de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937 Amsterdam;

d. **AB 1955:**
Waar gesproken wordt over de AB 1955 wordt bedoeld de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1955 Amsterdam;

e. **AB 1966:**
Waar gesproken wordt over de AB 1966 wordt bedoeld de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 Amsterdam;

f. **AB 1994:**
Waar gesproken wordt over de AB 1994 wordt bedoeld de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 Amsterdam;

g. **AB 2000:**
Waar gesproken wordt over de AB 2000 wordt bedoeld de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam;

h. **Bouwblok:**
Een in de akte van vestiging van de erfpacht aangeduid gebied, gevormd door één of meer percelen waarvan de tijdvakken gelijktijdig eindigen;

i. **Canonherziening einde tijdvak:**
De herziening van de canon en eventueel de herziening van de op het recht van erfpacht van toepassing zijnde algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht bij het einde van het in de erfpachtakte vermelde tijdvak;

j. **Erfpachtakte:**
De notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgesteld die verbonden zijn aan het erfpachtrecht;

k. **(Erfpacht)grondwaarde:**
De waarde van het perceel die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Deze waarde is vastgesteld op basis van de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte zoals opgenomen in de erfpachtakte. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn;

l. **Rechtbank Amsterdam:**
De Arrondissementsrechtbank te Amsterdam.

B. Procedure canonherziening einde tijdvak

Artikel 3. Procedure voor taxatie door deskundigen voor erfpachtrechten waarop algemene bepalingen van vóór 1994 van toepassing zijn

1. Voor erfpachtrechten waarop algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van vóór 1994 van toepassing zijn, geldt dat de wijze waarop door erfpachters van in één bouwblok gelegen terreinen waarvan de herziening van de canon door deskundigen aan de orde is, medewerking zal dienen te worden verleend aan de benoeming van deskundigen, de volgende is:
   a. de erfpachters van in een bouwblok gelegen terreinen waarvan de canons overeenkomstig de op hun rechten van toepassing zijnde algemene bepalingen dienen te worden herzien, zullen door het college bij aangetekend schrijven opgeroepen worden om binnen zes weken na dagtekening van dit schrijven schriftelijk kenbaar te maken, wie namens hen als deskundige wordt aangewezen;
   b. erfpachters met meer dan één erfpachtrecht binnen het desbetreffende bouwblok hebben, bij aanwijzing van een deskundige, net zoveel stemmen als dat zij rechten van erfpacht hebben binnen het bouwblok;
   c. de deskundige die door meer dan 50% van de erfpachters tijdig schriftelijk is aangewezen, wordt als benoemd beschouwd;
   d. als niet door meer dan 50% van de erfpachters, tijdig schriftelijk eenzelfde deskundige is aangewezen, stuurt de gemeente een brief waarin alle erfpachters nogmaals worden verzocht om binnen vier weken na dagtekening van dit schrijven over te gaan tot het aanwijzen van een deskundige. In de brief wordt vermeld welke deskundige(n) reeds door erfpachters uit het bouwblok is aangewezen en het aantal keer dat de deskundige(n) is aangewezen;
   e. als de onder d vermelde brief niet tot gevolg heeft dat er door meer dan 50% van de erfpachters tijdig schriftelijk eenzelfde deskundige is aangewezen, wordt de deskundige die door de erfpachters het meest aangewezen is, met een minimumaantal van 25% van de erfpachters, als benoemd beschouwd;
   f. in afwijking van het gestelde in artikel 25 lid 6 AB 1915, artikel 26 lid 6 AB 1934, artikel 27 lid 6 AB 1937, artikel 27 lid 6 AB 1955 en artikel 24 lid 6 AB 1966 zal indien het onder d vermelde minimumaantal stemmen niet gehaald wordt, dan wel er op verschillende deskundigen een gelijk aantal stemmen is uitgebracht, de gemeente de rechtbank Amsterdam verzoeken een deskundige namens de erfpachters te benoemen. Dit naar aanleiding van het vonnis van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam van 3 mei 2000.
   g. in navolging van sub f van dit artikel en in afwijking van het gestelde in artikel 25 lid 6 AB 1915, artikel 26 lid 6 AB 1934, artikel 27 lid 6 AB 1937, artikel 27 lid 6 AB 1955 en artikel 24 lid 6 AB 1966 zal voor het aanwijzen van de derde deskundige verwezen worden naar lid 4 voor de voornoemde artikelen: 'De beide aldus aangewezenen zullen binnen drie (3) maanden na dagtekening van de aanzegging,(...), een derde deskundige hebben aan te wijzen'.

Artikel 4. Procedure voor taxatie door deskundigen voor erfpachtrechten waarop de AB 1994 of AB 2000 van toepassing zijn

1. Voor rechten van erfpacht waarop de AB 1994 of AB 2000 van toepassing zijn, geldt dat ,als een herziening van de canon door deskundigen aan de orde is en de erfpachter niet binnen de in de algemene bepalingen daarvoor vermelde termijn schriftelijk een deskundige heeft aangewezen, de aanwijzing van een deskundige namens de erfpachter, alsmede die van de derde deskundige, op de navolgende wijze geschiedt:

a. na afloop van de termijn waarbinnen de erfpachter de aanwijzing van een deskundige schriftelijk ter kennis van het college had dienen te brengen stuurt de gemeente een rappelbrief waarin de erfpachter wordt verzocht om alsnog binnen vier weken na dagtekening van dat schrijven over te gaan tot het aanwijzen van een deskundige;
b. als de erfpachter de aanwijzing van een deskundige niet binnen de onder sub a genoemde termijn van vier weken schriftelijk ter kennis van het college heeft gebracht, geschiedt, in afwijking van het gestelde in artikel 33, lid 3, sub d AB 1994, en ter uitvoering van artikel 34 lid 3 sub d AB 2000, de aanwijzing van een deskundige namens de erfpachter(s) zo spoedig mogelijk door de rechtbank Amsterdam;
c. in het geval de aanwijzing van een deskundige namens de erfpachter door de rechtbank plaatsvindt , zal, in afwijking van het gestelde in artikel 33, lid 3, sub d AB 1994 en ter uitvoering van het gestelde in artikel 34, lid 3, sub d AB 2000, de derde deskundige worden aangewezen door de twee reeds aangewezen deskundigen tezamen. Dit naar aanleiding van het vonnis van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam van 3 mei 2000;
d. Voor rechten van erfpacht waarop de AB 1994 van toepassing zijn lijden sub b en c van dit artikel slechts uitzondering indien de erfpachter schriftelijk heeft aangegeven de benoeming van (sub b) de deskundige namens de erfpachter(s) en/of (sub c) de derde deskundige wenst te laten geschieden door de gemeente.

Artikel 5. Aanvraag aanbieding canonherziening einde tijdvak

1. In afwijking van hetgeen is bepaald in de toepasselijke Algemene Bepalingen, kan de erfpachter éénmalig een extra aanbieding canonherziening einde tijdvak aanvragen.
   a. De erfpachter kan de éénmalige extra aanbieding aanvragen in de periode tussen vier jaar voor einde tijdvak en:
      - de datum dat de opdracht aan de deskundigencommissie is verstrekt ingeval de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1915, 1934, 1937 of 1955 van toepassing zijn;
      - twee jaar voor einde tijdvak ingeval de AB 1966 van toepassing zijn;
      - drie jaar voor einde tijdvak ingeval de AB erfpacht 1994 of AB 2000 van toepassing zijn.
   b. De canon van de éénmalige extra aanbieding wordt berekend op basis van de grondprijzen van het op het moment van de aanbieding geldende gemeentelijk grondprijsbeleid en het op het moment van de aanbieding geldende canonpercentage.
   c. De extra aanbieding is geldig tot drie maanden na de verzenddatum. Na deze drie maanden vervalt de aanbieding automatisch en kunnen de erfpachter en de gemeente hieraan geen rechten meer ontlenen.
   d. De berekende canon wordt geïndexeerd conform de Consumentenprijsindex met een minimum van 0%, tot:
      - één jaar voor einde tijdvak ingeval AB 1915, AB 1934, AB 1937 of AB 1955 van toepassing zijn;
      - twee jaar voor einde tijdvak ingeval de AB 1966 van toepassing zijn;
      - drie jaar voor einde tijdvak ingeval de AB 1994 of AB 2000 van toepassing zijn.
   e. Wanneer de erfpachter de extra aanbieding niet accepteert, wordt de procedure canonherziening einde tijdvak voortgezet zoals omschreven in de toepasselijke Algemene Bepalingen en in onderhavig beleid.
   f. Wanneer in het kader van de canonherziening einde tijdvak reeds kosten zijn gemaakt ten aanzien van het uitbrengen van een deskundigenrapport, worden de volledige kosten (ook het deel van de kosten dat normaal door de gemeente zou moeten worden betaald) door de erfpachter voldaan.

Artikel 6. Eventuele wijziging vervaldatum

De vervaldatum van de canonbetaling wordt gewijzigd als de eerstvolgende vervaldatum na het einde van het erfpachttijdvak niet samenvalt met de ingangsdatum van het nieuwe erfpachttijdvak. In dat geval wordt de vervaldatum vastgesteld op de ingangsdatum van het nieuwe erfpachttijdvak. Een eventueel reeds door de erfpachter verrichte betaling welke betrekking heeft op de periode na de ingangsdatum van het nieuwe erfpachttijdvak, wordt in mindering gebracht op het bedrag dat de erfpachter bij de ingangsdatum van het nieuwe erfpachttijdvak, tevens zijnde de nieuwe vervaldatum van de canon, in rekening zou worden gebracht.

Artikel 7. Ingangsdatum canon

1. De erfpachter is de nieuwe canon verschuldigd met ingang van de eerstvolgende vervaldatum 1 jaar na verzending van de aanzeggen van de nieuwe canon.
2. Als de erfpachter benadeelt wordt door lid 1 van dit artikel, omdat de canon voor het volgende tijdvak lager is dan de canon van het oude tijdvak, zal de nieuwe canon ingaan per datum nieuwe tijdvak.
3. Indien lid 2 van dit artikel zich voordoet, zal het verschil tussen de door de erfpachter reeds betaalde oude (hogere) canon voor het nieuwe tijdvak verrekend worden met de verschuldigde nieuwe canon, met vergoeding van de samengestelde wettelijke rente samengestelde wettelijke consumenten rente.

Artikel 8. Wijziging erfpachtrecht tijdens procedure canonherziening einde tijdvak

Als een wijziging van een erfpachtrecht tijdens de aangevangen procedure canonherziening einde tijdvak notarieel is vastgelegd, wordt de procedure canonherziening einde tijdvak verder uitgevoerd volgens deze nieuwe juridische situatie. Een procedure canonherziening einde tijdvak wordt beschouwd te zijn ingegaan bij kennisgeving van de toepasselijkheid van (eventuele) nieuwe Algemene Bepalingen. Afhankelijk van de op het erfpachtrecht van toepassing zijnde Algemene Bepalingen is dit 3 of 4 jaar voor einde tijdvak.

C. Notariële akte

Artikel 9. De erfpachtakte

1. De canonherziening einde tijdvak wordt vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers;
2. In de akte staat in ieder geval:
   a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
   b. de algemene bepalingen die van toepassing zijn (geworden) op het erfpachtrecht;
   c. het bedrag van de jaarlijkse canon, de betalingswijze en, indien van toepassing, de datum waarop de canon voor het eerst wordt aangepast;
   d. de (erfpacht)grondwaarde van het erfpachtrecht;
   e. de vervaldata van de canon en de ingangsdatum en einddatum van het nieuwe tijdvak;
   f. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vierkante meters bebouwing.

Artikel 10. Kosten erfpachtakte

De aktekosten komen voor rekening van de gemeente.

Toelichting
Het beleid inzake canonherziening einde tijdvak, vastgesteld op 8 maart 2016 door het college van B&W wordt op een aantal punten gewijzigd. Onderstaand een toelichting op de belangrijkste wijzigingen.

Vonnis 3 mei 2000
Bovenstaand wordt een aantal keer verwezen naar het vonnis van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam van 3 mei 2000. Hierover is in het beleid inzake de canonherziening einde tijdvak van 29 december 2000 het volgende opgenomen:

> "Dat de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam bij vonnis van 3 mei 2000 het bezwaar van de erfpachter dat de wijze waarop de benoeming van de deskundige tot stand is gekomen dermate onzorgvuldig is dat de gemeente de erfpachter niet te goeder trouw aan de taxatie kan houden als terecht heeft beoordeeld, waarbij de Rechtbank heeft overwogen dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is dat de gemeente de erfpachter houdt aan de taxatie door drie aldus buiten haar om eenzijdig door de gemeente benoemde deskundigen; het derhalve noodzakelijk is om het beleid inzake de canonherziening einde tijdvak op het onderdeel van de wijze waarop de deskundige van de zijde van de erfpachter wordt aangewezen aan te passen."

Ingroeiregeling
De ingroeiregeling die is opgenomen in het beleid canonherziening einde tijdvak, zoals vastgesteld op 8 maart 2016, is in dit nieuwe beleid niet meer opgenomen. Hiervoor komt de regeling in de plaats dat de gemeente de kosten van de notariële akte voor het vastleggen van de canonherziening einde tijdvak.