Gemeente Amsterdam

6. Beleid canonherziening einde tijdvak

Onder embargo tot 12 mei 2017

Onderwerp

Beleid inzake de canonherziening einde tijdvak

De gemeenteraad stemt in met het navolgende besluit van het college van burgemeester en wethouders dd 9 mei 2017:

I. In te trekken per1januari 2018:

1. Het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 31 oktober 2000, nummer ROIB2000/10789, in werking getreden per 1 januari 2001;
2. De wijziging van bovengenoemd besluit inzake canonherziening einde tijdvak, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 8 maart 2016 (Gemeenteblad afd. 3B, nr. 42).

II. Vast te stellen per 31 mei 2017 en in te laten gaan per 1 januari 2018 het volgende 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 voortdurende erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder andere dan de onder a. en b. bedoelde algemene bepalingen dan wel algemene 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 aanvullend op dat wat bepaald is over de herziening einde tijdvak zoals omschreven in de op het erfpachtrecht van toepassing zijnde algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht. In een enkel geval is dit beleid een wijziging van de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht naar aanleiding van een gerechtelijk vonnis. Waar dit beleid afwijkt van de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht, is dit duidelijk aangegeven.

Artikel 2 Definities

1. In dit beleid wordt verstaan onder:

   a. **AB:**

      algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht

   b. **AB 1915, AB 1934, AB 1937, AB 1955, AB 1966, AB 1994 en AB 2000:**

      waar gesproken wordt over respectievelijk de AB 1915, AB 1934, AB 1937, AB 1955, AB 1966, AB1994 of AB 2000 wordt respectievelijk bedoeld:

      - de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1915 Amsterdam;
      - de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1934 Amsterdam;
      - de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937 Amsterdam;
      - de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1955 Amsterdam;
      - de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 Amsterdam;
      - de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 Amsterdam;
      - de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam;

   c. **bouwblok:**

      een in de akte van vestiging van het erfpachtrecht aangeduid gebied, gevormd door één of meer percelen waarvan de tijdvakken gelijktijdig eindigen;

   d. **canonherziening einde tijdvak:**

      bij het einde van het (in de erfpachtakte vermelde) tijdvak wordt de canon herzien. Tevens worden bij het einde van het tijdvak de nieuwste algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing verklaard;

   e. **college:**

      het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam;

   f. **erfpachtakte:**

      de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht. Hieronder vallen:

      - de akte van vestiging waarbij het erfpachtrecht wordt gevestigd;
      - alle latere notariële akten waarin de rechten en plichten met betrekking tot het erfpachtrecht worden gewijzigd.

   g. **erfpachtgrondwaarde:**

      de waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de in de erfpachtakte opgenomen bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel, die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn. In de AB 2000 en oudere AB wordt onder "erfpachtgrondwaarde" begrepen "grondwaarde";

   h. **erfpachtrecht:**

      het zakelijk recht van erfpacht zoals omschreven in de erfpachtakte (evenals het onverdeeld aandeel daarin);

   i. **perceel:**

      de onroerende zaak die in erfpacht is of wordt uitgegeven;

   j. **rechtbank Amsterdam:**

      de arrondissementsrechtbank te Amsterdam;

   k. **vervaldatum:**

      de data waarop de betalingstermijnen van de canon moeten zijn voldaan.

B. Procedure canonherziening bij het einde van het tijdvak

Artikel 3 Kennisgeving nieuwe AB

Waar in de AB staat opgenomen dat voor het einde van het tijdvak een kennisgeving wordt verzonden van de toepasselijkheid van eventuele nieuwe algemene bepalingen, moet gelezen worden dat er kennis gegeven wordt van eventuele nieuwe voortdurende algemene bepalingen.

Artikel 4 Procedure voor taxatie door deskundigen voor erfpachtrechten waarop AB van vóór 1994 van toepassing zijn

1. Voor erfpachtrechten waarop AB van vóór 1994 van toepassing zijn, wordt op de volgende wijze door de erfpachters van in één bouwblok gelegen percelen waarvan de herziening van de canon bij einde tijdvak door deskundigen aan de orde is, een deskundige aangewezen:
   a. de erfpachters van in een bouwblok gelegen percelen waarvan de canons dienen te worden herzien volgens de op hun rechten van toepassing zijnde AB, worden opgeroepen in een aangetekende brief van het college om binnen zes weken na dagtekening van deze oproep schriftelijk een deskundige voor te dragen;
   b. bij aanwijzing van een deskundige hebben erfpachters met meer dan één erfpachtrecht binnen het betreffende bouwblok, net zoveel stemmen als dat zij erfpachtrechten hebben binnen het bouwblok;
   c. de deskundige die door meer dan 50% van de erfpachters tijdig schriftelijk is aangedragen, wordt als aangewezen beschouwd;
   d. als niet door meer dan 50% van de erfpachters, binnen 6 weken schriftelijk eenzelfde deskundige is aangedragen, stuurt de gemeente een brief waarin alle erfpachters nogmaals wordt verzocht om (alsnog) binnen vier weken na dagtekening van dit schrijven een deskundige voor te dragen. Hierbij wordt vermeld welke deskundige(n) al door erfpachters uit het bouwblok is/zijn aangedragen en het aantal keer dat de deskundige(n) is/zijn aangedragen;
   e. als de onder d vermelde brief niet leidt tot eenzelfde, door meer dan 50% van de erfpachters tijdig schriftelijk aangedragen deskundige, wordt de deskundige die het meest aangedragen is, met een minimumaantal van 25%, als aangewezen beschouwd;
   f. indien het onder e vermelde minimumaantal stemmen (25%) niet gehaald wordt, of als er op verschillende deskundigen een gelijk aantal stemmen is uitgebracht, verzoekt de gemeente de rechtbank Amsterdam een deskundige namens de erfpachters aan te wijzen. Dit is 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 en naar aanleiding van het vonnis van de arrondissementsrechtbank te Amsterdam van 3 mei 2000;
   g. als de situatie zoals opgenomen onder sub f van dit artikel zich voordoet, geldt het volgende voor het aanwijzen van de derde deskundige. De beide aangewezen deskundigen zullen binnen drie (3) maanden na aanwijzing een derde deskundige aanwijzen. Dit is 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 en volgt de leden 4 van deze artikelen.

2. Voor erfpachtrechten waarop AB van vóór 1994 van toepassing zijn, is een uitzondering op sub f en g van dit artikel mogelijk als de erfpachter schriftelijk aangeeft dat hij de aanwijzing van (sub f:) de deskundige namens de erfpachter(s) en/of (sub g:) de derde deskundige door de Gemeenteraad wenst te laten geschieden.

Artikel 5 Procedure voor taxatie door deskundigen voor erfpachtrechten waarop de AB 1994 of AB 2000 van toepassing zijn

1. Voor erfpachtrechten waarop de AB 1994 of AB 2000 van toepassing zijn en een herziening van de canon bij einde tijdvak door deskundigen aan de orde is, geldt dat, als de erfpachter niet binnen de in de AB daarvoor vermelde termijn schriftelijk een deskundige heeft aangewezen, de aanwijzing van een deskundige namens de erfpachter, en die van de derde deskundige, op de volgende wijze plaatsvindt:
   a. na afloop van de termijn waarbinnen de erfpachter een deskundige had moeten aanwijzen en die aanwijzing schriftelijk bij het college ter kennis had moeten brengen stuurt de gemeente een rappelbrief. Hierin wordt de erfpachter verzocht om alsnog binnen vier weken na dagtekening van dat schrijven een deskundige aan te wijzen;
   b. als de erfpachter niet binnen de onder sub a genoemde termijn van vier weken schriftelijk een deskundige heeft aangewezen bij het college, dan verzoekt de gemeente de rechtbank Amsterdam dit zo spoedig mogelijk te doen. Dit is 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. Dit naar aanleiding van het vonnis van de arrondissementsrechtbank te Amsterdam van 3 mei 2000;
   c. als de rechtbank een deskundige aanwijst namens de erfpachter, wordt de derde deskundige aangewezen door de twee reeds aangewezen deskundigen tezamen. Dit is 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. Dit naar aanleiding van het vonnis van de arrondissementsrechtbank te Amsterdam van 3 mei 2000;
   d. voor erfpachtrechten waarop de AB 1994 van toepassing zijn, is een uitzondering op sub b en c van dit artikel mogelijk als de erfpachter schriftelijk aangeeft dat hij de aanwijzing van (sub b:) de deskundige namens de erfpachter(s) en/of (sub c:) de derde deskundige door het college wenst te laten geschieden.

Artikel 6 Eventuele wijziging vervaldatum

1. Bij sommige erfpachtrechten loopt de vervaldatum van de canonbetaling niet gelijk met de einddatum van het tijdvak. Als dat het geval is, wordt de vervaldatum van de canonbetaling gewijzigd. De vervaldatum wordt dan vastgesteld op de ingangsdatum van het nieuwe erfpachttijdvak.
2. Een eventueel reeds door de erfpachter verrichte betaling die betrekking heeft op de periode na de ingangsdatum van het nieuwe erfpachttijdvak, wordt in mindering gebracht op het door de erfpachter te betalen bedrag voor de eerstvolgende vervaldatum.

Artikel 7 Ingangsdatum canon

1. De erfpachter is de nieuwe canon verschuldigd met ingang van de ingangsdatum van het nieuwe tijdvak, maar niet eerder dan de eerstvolgende vervaldatum één jaar na verzending van de aanzegging van de nieuwe canon. Dit naar aanleiding van het vonnis van de arrondissementsrechtbank te Amsterdam van 3 mei 2000.
2. Als de erfpachter benadeeld wordt door lid 1 van dit artikel, omdat de canon voor het nieuwe tijdvak lager is dan de canon van het lopende tijdvak, gaat met ingang van de ingangsdatum van het nieuwe tijdvak de nieuwe canon in.

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.

Artikel 8 Wijziging erfpachtrecht tijdens procedure canonherziening einde tijdvak

Als een wijziging van een erfpachtrecht tijdens de gestarte procedure canonherziening einde tijdvak is overeengekomen, wordt de procedure canonherziening einde tijdvak verder uitgevoerd volgens deze nieuwe juridische situatie. Hierbij zal de procedure gevolgd worden op basis van de AB zoals van toepassing bij start van de procedure. Een procedure canonherziening einde tijdvak gaat in bij kennisgeving van de toepasselijkheid van (eventuele) nieuwe AB. Afhankelijk van de op het erfpachtrecht van toepassing zijnde AB is dit drie of vier jaar voor einde tijdvak.

C. Notariële akte

Artikel 9 De erfpachtakte

1. De canonherziening einde tijdvak wordt vastgelegd in een notariële akte die wordt ingeschreven in de openbare registers;
2. In de erfpachtakte staan in ieder geval:
   a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
   b. de AB 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 erfpachtgrondwaarde van het erfpachtrecht;
   e. de vervaldata van de canon;
   f. de ingangsdatum en einddatum van het nieuwe tijdvak;
   g. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van de bebouwing.

Artikel 10 Kosten die verband houden met de notariële akte

De gemeente bepaalt of, en tot welk bedrag, de aan de canonherziening einde tijdvak verbonden kosten door de gemeente worden betaald. Deze kosten betreffen het tarief van de notaris en de kosten voor de inschrijving van die akte in de openbare registers. De verschuldigde belastingen en andere lasten zijn voor rekening van de erfpachter. De gemeente heeft dit bepaald in het beleid 'Aktekosten'.

III. Vast te stellen per 31 mei 2017 de Overgangsregeling

Voor erfpachtrechten waarvan de procedure canonherziening einde tijdvak op 1 januari 2018 reeds gestart is, blijft het beleid vastgesteld op 8 maart 2016 (zoals genoemd onder I.) gelden.