Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht

Werkinstructie 17 a

Canonherziening einde tijdvak AB 1915 t/m AB 1955

Vastgesteld door het Hoofd Bureau Erfpacht

versie 2013

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE TOELICHTING *3*
1.1 Inleiding 3
1.2 Waarom canonherziening? 3
1.3 Werkingssfeer 3
1.4 Termijnen 3
1.5 Problematiek AB 1915/ AB1934/ AB1937/ AB1955 4
1.6 Bouwblok 5
1.7 Stichting Erfpachters Belangen Amsterdam 5

HOOFDSTUK 2 PROCESGANG IN DE PRAKTIJK *7*
2.1 Aanvang van de herziening aan het einde van het tijdvak: voorbereiding 7
2.2 Het organiseren van een informatiebijeenkomst 8
2.3 Toezenden informatiebrochure 8
2.4 Aanzegging nieuwe algemene bepalingen 8
2.5 Waardering door deskundigen 11
2.6 Erfpachtcontrole: controleren van de bestemming 12
2.7 Verzoek tot aanwijzing deskundigen 13
2.8 Opdracht aan deskundigen om een derde deskundige aan te wijzen en de rapporten op te maken 16
2.9 Controle (concept) rapport 19
2.10 Deskundigenrapport 20
2.11 Aanzegging nieuwe canon 20

HOOFDSTUK 3 NOTARIËLE AKTE *24*
3.1 Inleiding 24
3.2 Verzoek akte notaris 25
3.3 Volmacht 25

HOOFDSTUK 4 AFRONDING *26*
4.1 Inleiding 26
4.2 Weigeren erfpachter aktepasseren 26
4.3 Kostenverdeling 26

Bijlagen

1. **Memo Opstarten procedure Canonherziening einde tijdvak;**
2. **Criteria deskundigenrapport erfpachtpercelen met een woonbestemming n.a.v. NLVE vonnis;**
3. **Invullen excelbestand en gebruik van chet brievenmodule**

Hoofdstuk 1 Algemene toelichting

1.1 Inleiding

Sinds 1915 geeft de gemeente Amsterdam percelen in voortdurende erfpacht uit. Voortdurende erfpacht houdt in dat aan het einde van het 50- of 75-jarige tijdvak 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 en het prijspeil, 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.

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.

1.2 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 (gemeente Amsterdam).

1.3 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.

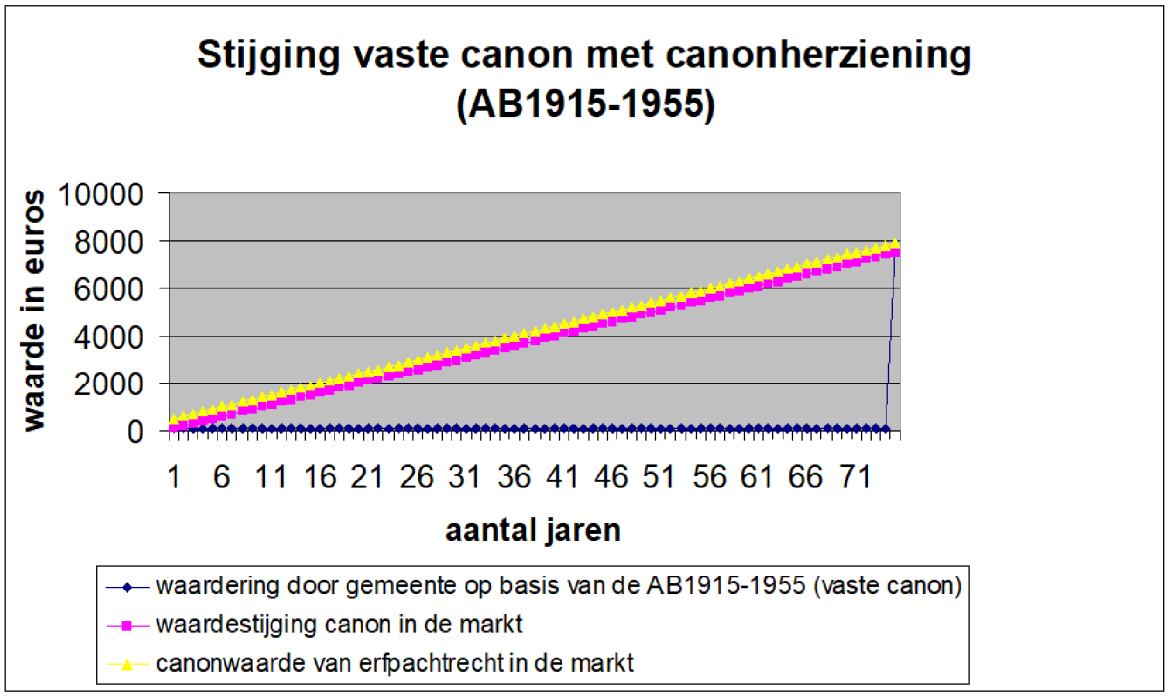
1.4 Termijnen

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.

1.5 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.

1.6 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.

1.7 Stichting Erfpachters Belangen Amsterdam

Stichting Erfpachters Belangen Amsterdam (hierna te noemen SEBA) is een stichting opgericht door onder andere advocatenkantoor Corten de Geer. SEBA voert procedures tegen de gemeente Amsterdam omdat zij het niet eens is met erfpacht in zijn algemeenheid en een aantal zaken in het bijzonder voortvloeiende uit bijvoorbeeld Algemene Bepalingen. Zij vindt bijvoorbeeld dat de gemeente bij bestemmingswijziging geen meerwaarde in rekening mag brengen. Ook tegen de procedure canonherziening einde tijdvak heeft zij veel bezwaren. Erfpachters kunnen zich aansluiten bij de stichting. Contactpersoon voor de SEBA is advocatenkantoor Corten de Geer 5.1.2e Om te voorkomen dat de gemeente meerdere procedures moet voeren tegen de afzonderlijke erfpachters is in overleg met de SEBA afgesproken dat erfpachters zich ‘tijdig en formeel’ kunnen aansluiten bij de SEBA. ‘Tijdig’ betekent in dit geval in ieder geval tot aan de uitspraak van de Rechtbank (daarna gaat de Gemeente weer met SEBA om tafel). ‘Formeel’ betekent in dit geval dat zij een volmacht afgeven aan de SEBA. Deze erfpachters staan bij Bureau Erfpacht in Hermes aangetekend als aangesloten bij SEBA.

Met betrekking tot de procedure canonherziening einde tijdvak is een aantal afspraken gemaakt ten aanzien van de SEBA aangeslotenen, voor zolang dat de uitspraak nog niet is gedaan, te weten:

1. De Gemeente zal de erfpachter niet aanmanen om de akte canonherziening einde tijdvak te passeren;

2. Bij vooruitbetaling canon: de erfpachter kan ervoor kiezen om de akte niet te passeren, maar de overeenkomst moet worden ingeschreven in het kadaster. De keuze van de huidige erfpachter m.b.t. welke canonbetaling en dergelijke gaan over op de nieuwe erfpachter. Er wordt geen opdracht aan een notaris gestuurd voor het passeren van de akte. (NB: dit geldt uiteraard niet als de erfpachter zich pas bij SEBA aansluit NADAT de opdracht aan de notaris is verstrekt; de erfpachter moet dan ook de notariskosten gewoon betalen);

3. De nieuwe canon hoeft nog niet betaald te worden: als de erfpachter er voor kiest om alleen de 'oude' canon te betalen, start de Gemeente geen incassoprocedure. Als de Gemeente in het gelijk wordt gesteld dan is de erfpachter wel met terugwerkende kracht wettelijke rente verschuldigd over de openstaande canonnota's;

4. Bij vooruitbetaling van de canon: de afkoopsom hoeft nog niet betaald te worden. Als de Gemeente in het gelijk wordt gesteld dan is de erfpachter wel met terugwerkende kracht wettelijke rente verschuldigd;

5. De erfpachter gaat bij voorbaat niet akkoord met gemeentelijke aanbieding (NB: dit geldt niet als de erfpachter zich pas bij SEBA aansluit NADAT hij de aanbieding heeft geaccepteerd, of niet binnen 3 maanden heeft gereageerd op de aanbieding waardoor de canon vast staat);

6. BA maant wel 2x aan voor de betaling maar de vordering gaat niet naar het incasso bureau (NB: dit geldt alleen als de erfpachter wel de 'oude' canon betaalt, die is namelijk zeker verschuldigd. Als hij de 'oude' canon niet betaalt, dan kan wel een incassotraject worden opgestart);

7. [redacted] is de erfpachterdeskundige namens alle SEBA aangeslotenen (NB: dit geldt niet als de erfpachter zich pas bij SEBA aansluit NADAT de deskundigenprocedure al in gang is gezet voor het betreffende bouwblok); namens de gemeente treedt als vaste deskundige op de heer [redacted] en de derde deskundige is de heer [redacted];

8. Wanneer een SEBA-erfpachtrecht wordt overgedragen, is de oude erfpachter niet langer aangesloten bij SEBA. Ook de nieuwe erfpachter is niet automatisch aangesloten: hij zal een nieuwe volmacht moeten ondertekenen.

De procedure met SEBA loopt al heel lang. Tussentijds kan er van alles wijzigen en kunnen er nieuwe afspraken worden gemaakt. Dit gaat via Juridisch Beleid. Zijn er vragen of onduidelijkheden neem dan contact hiermee op.

Hoofdstuk 2 Procesgang in de praktijk

LET OP:

1. 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).;
2. Voor het gebruik van de excelsheet en de chet brievenmodule zie bijlage 3;
3. Houd elke stap in het proces bij op de chet-sheet waarop alle dossiernummers staan.

2.1 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 chet-coördinator zorgt ervoor dat de beheerder van Hermes en de chet-brievenmodule (hierna te noemen functioneel beheerder) uit Hermes een selectie van de bouwblokken uitdraait, waarvan het tijdvak afloopt. De bouwblokken worden verdeeld onder de verschillende chetbeheerders (chetters) en de chetter neemt het bouwblok in behandeling. De chetter meldt bij de dossiers in Hermes dat de chet is gestart. Hoe dit moet, staat beschreven in de handleiding "winkel op orde 2009".
De lijst van het bouwblok met daarin de gegevens vanuit Hermes wordt door de functioneel beheerder aangevuld met de gegevens vanuit OGAgis.
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-akte. 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

Controleer welke algemene bepalingen van toepassing zijn
Het spreekt voor zich dat dit zeer belangrijk is. Dit staat in de notariële akte van uitgifte of eventuele latere akten, bijv. de conversie-akte of de akte splitsing in appartementsrechten.

Let op: nadat de nieuwe Algemene Bepalingen zijn aangezegd, kan gedurende de CHET-procedure het recht van erfpacht worden gesplitst in appartementsrechten. Ondanks dat door de splitsing de nieuwste Algemene Bepalingen van toepassing zijn, blijft de CHET-procedure verlopen volgens die van de oude Algemene Bepalingen (op grond van artikel 3c van het beleid splitsing in appartementsrechten). Het pand wordt getaxeerd als ongesplitst recht en dus niet de afzonderlijke appartementsrechten.

Controleer de namen en adressen van de erfpachters
OGAgis bevat de huidige gegevens vanuit het Kadaster. Houd er wel rekening mee dat voordat de gegevens vanuit het Kadaster in OGAgis zijn verwerkt, er soms enige weken tussen zitten. Dit kan gevolgen hebben bij tussentijdse overdrachten. Bij twijfel kan het team Registratie & Kwaliteitsbewaking van Bureau Erfpacht bij het kadaster en/of de Gemeentelijke Basisadministratie (voor personen) inzage doen. De chetter kan zelf inzage doen bij de Kamer van Koophandel (voor bedrijven). Bij de Kamer van Koophandel kun je een uittreksel opvragen van de rechtspersoon waaruit blijkt wie je moet aanschrijven.

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

2.2 Het organiseren van een informatiebijeenkomst

Voordat er een informatiebrief wordt uitgestuurd (zie 2.2.) willen we de erfpachters ook persoonlijk informeren over de procedure canonherziening einde tijdvak.
Bij grotere blokken wordt hiervoor een informatie-bijeenkomst georganiseerd. Hiervoor is een 'checklist informatiebijeenkomst' opgesteld. Deze kun je raadplegen voor de procedure. Hij is in de chetmap in Docwerker opgeslagen.
Bij kleinere blokken of enkele rechten neem je persoonlijk contact op met de erfpachter met het verzoek om langs te komen. In het gesprek licht je de komende procedure toe.

Gebruik de standaardbrief CHET 001 – informatiebijeenkomst

2.3 Toezenden informatiebrochure

Met het aanzeggen van de Algemene Bepalingen wordt tevens als bijlage een brochure aan de erfpachter toegezonden. In deze brochure wordt uitgelegd wat de erfpachter kan verwachten gedurende de CHET-procedure.

2.4 Aanzegging nieuwe algemene bepalingen

Het moment waarop de chetter 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" – bijlage 1).

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 (zoals verkoopbeperkende bepalingen of koppeling van bergingen of parkeerplaatsen) zijn in het kader van canonherziening niet voor wijziging vatbaar. Uitzondering hierop zijn de vervaldata van de canon: deze moeten wel gewijzigd worden als ze niet gelijk lopen met de einddatum van het tijdvak.

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 de brief naar het verkeerde adres gestuurd kan zijn.

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 valt. Dit kun je controleren door een brief aangetekend te versturen, met bericht van ontvangst. Er is in de Leanprocedure gekozen voor het niet aangetekend verzenden van de brief aanzegging nieuwe AB. De erfpachter moet een formulier invullen en terugsturen. Mocht hij dat niet op tijd doen dan sturen we een rappelbrief en deze rappelbrief wordt wel aangetekend verzonden.

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 002 1915/1934/1937/1955, aanzeggen nieuwe algemene bepalingen
óf
Gebruik de standaardbrief CHET 003 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 mee te zenden brochure 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 soms 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.

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.

2.5 Waardering door deskundigen

Benoeming van de gemeentedeskundige en het aanwijzen van de erfpachterdeskundige door de erfpachters vindt plaats ten minste twee jaar voor het einde van het tijdvak. 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 (MvA) 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. Er dient één deskundige gekozen te worden voor alle erfpachters in het gehele bouwblok die onder de AB1915 t/m AB1955 vallen (zie hierna verder). Tezamen wijzen de aangewezen deskundigen 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.

Erfpachtersdeskundige
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 waardering van het erfpachtrecht 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 canonherziening einde tijdvak aan te passen op het onderdeel van de wijze waarop de deskundige van de zijde van de erfpachter wordt aangewezen.

Gemeentedeskundige
De chetter wijst de gemeentedeskundige uiterlijk 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 chetter bepaalt welke gemeentedeskundige hij aanwijst. Dit kan bijvoorbeeld per bouwblok, per jaar of per expiratiedatum.

Procedure van aanwijzen deskundige door gemeente
De MvA heeft een lijst van deskundigen. Zij hebben de cursus van BE (Erfpachtkamer) gevolgd. Uit deze lijst van deskundigen kies je een deskundige. Eventueel kun je overleggen met de chetcoördinator. Vervolgens ga je bellen met de deskundige en vraagt of deze het bouwblok zou willen taxeren en of hij daar tijd voor heeft. Wijs hem/haar erop dat er termijnen

zijn waaraan hij zich moet houden. Ook is het handig om van te voren met de gemeentedeskundige te bespreken wat de kosten zullen zijn. Dit om achteraf onverwacht hoge rekeningen te voorkomen.

Als de afspraak rond is, stuur je de deskundige de opdrachtbrief.

Gebruik de standaardbrief CHET 019 benoeming gemeentedeskundige alle AB

Voer ten minste twee jaar tevoren de gegevens van de gemeentedeskundige in de excelsheet in.

2.6 Erfpachtcontrole: controleren van de bestemming

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

De chetter 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).

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. Voorafgaand aan de herziening aan het einde van een tijdvak is het 't juiste moment om de meest actuele gegevens met betrekking tot de bestemming van het erfpachtrecht notarieel vast te leggen.

Op grond van de Algemene Bepalingen dient een bestemmingswijziging berekend te worden op basis van de gemeentelijke grondprijzen en niet op basis van een waardering door drie deskundigen. Als het feitelijk gebruik afwijkt van de bestemming in de akte, mogen de drie deskundigen daarom niet zomaar op basis van het feitelijk gebruik gaan taxeren. Om dit mogelijk te maken, zal eerst de bestemming van het erfpachtrecht moeten worden aangepast aan de feitelijke situatie (NB: dit moet uiteraard wel mogelijk zijn o.b.v. het bestemmingsplan).

Of de bestemmingswijziging moet plaatsvinden vòòr de canonherziening einde tijdvak (de waardering door deskundigen kan dan worden uitgevoerd op basis van de nieuwe bestemming), óf nadat de canonherziening einde tijdvak heeft plaatsgevonden op basis van de bestemming in de akte. In beide gevallen gaat dit dus op basis van het gemeentelijk grondprijsbeleid.

Voor de erfpachter is het over het algemeen voordeliger om de bestemming te wijzigen vòòr de canonherziening einde tijdvak. Eventueel betaalt hij dan nog een paar jaar een hogere canon (als de bestemmingswijziging economische meerwaarde heeft), maar de canon voor het nieuwe tijdvak wordt door deskundigen vastgesteld op de juiste bestemming.
Wordt de bestemmingswijziging na de canonherziening doorgevoerd, dan **moet de waardering plaatsvinden op basis van de oude bestemming** (let hierop bij de instructie

aan de deskundige en in het rapport). Als de nieuwe canon is vastgesteld door de deskundigencommissie op basis van de oude bestemming, dan volgt er daarna een bestemmingswijziging naar de nieuwe bestemming op basis van de gemeentelijke grondprijzen (die meestal hoger zijn).

De canon zal dus over het algemeen bij bestemmingswijziging vòòr de canonherziening einde tijdvak gunstiger uitvallen.

Om te weten of de wijziging van de bestemming is toegestaan volgens het bestemmingsplan, moet de chetter overleggen met de afdeling Handhaving, de afdeling Vergunningen of de afdeling Ruimtelijke Ordening van het betreffende stadsdeel. Let erop dat dit de nodige tijd in beslag kan nemen.

Hoe nu feitelijk te controleren
Erfpachtcontrole is een kwestie van naar een bouwblok toe gaan, om het bouwblok heen lopen en de bestemmingen voorzover waarneembaar te controleren. Let daarbij op naambordjes bij de deur. De chetter 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 de excelsheet.

2.7 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 chetter verzoekt de erfpachter door middel van een brief een deskundige aan te wijzen.

De erfpachter wordt bij brief opgeroepen om binnen zes weken na dagtekening van de brief schriftelijk kenbaar te maken wie namens hem als deskundige wordt aangewezen. In de Leanprocedure is ervoor gekozen om deze brief niet meer aangetekend te verzenden.

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. Deze gaat in eerste instantie naar de erfpachters die nog geen deskundige hebben aangewezen. Deze erfpachters worden nogmaals 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 andere erfpachters uit het bouwblok zijn aangewezen en het aantal keer dat de betreffende deskundige is aangewezen.

Zou dat nog geen voldoende stemmen (kunnen) opleveren dan worden alle erfpachters opnieuw verzocht een deskundige aan te wijzen, 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. De chetter stuurt hiervoor een brief naar de Rechtbank. In de map standaarddocumenten in Docwerker staat in de map canonherziening een mapje met voorbeeldbrieven, waaronder die naar de rechtbank. Houd er rekening mee dat dit enige tijd in beslag kan nemen.

NB: In principe zou hiervoor een advocaat nodig zijn vanwege de verplichte procesvertegenwoordiging in een verzoekschriftprocedure. In de praktijk lijkt de rechter dit meestal niet nodig te vinden en kan volstaan worden met bovengenoemde brief.

Controleer de namen en adressen van de erfpachters
Omdat tussentijdse overdrachten plaatsgevonden kunnen hebben, vraagt de chetter bij iedere brief die hij gaat verzenden aan de functioneel beheerder van de chet-brievenmodule een update van zijn bouwblok. Bij twijfel schrijft men een erfpachter in ieder geval ook aan op het adres waar de erfpachter staat ingeschreven (GBA).

Gebruik de standaardbrief CHET 005 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. Een aanbieding voor bestemmingswijziging moet hierna dan zo spoedig mogelijk worden toegezonden door een erfpachtbeheerder.

Deze brief hoeft de chetter niet meer aangetekend te versturen (vanwege Lean).
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 chetter bij om erfpachters de mogelijkheid te geven om gezamenlijk een deskundige te benoemen.

Bij ontvangst van de reacties maakt de chetter een aantekening in de excelsheet. Zes weken nadat de verzoeken tot aanwijzing deskundigen zijn verstuurd, inventariseert de chetter 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 007 1915/1934/1937/1955, bevestigingsbrief deskundige erfpachters

Situatie 2. Minder dan 50% van de erfpachters in het bouwblok heeft binnen zes weken schriftelijk een zelfde deskundige aangewezen. De chetter stuurt dan een rappelbrief naar de erfpachters die nog niet gereageerd hebben. In deze rappelbrief wordt nogmaals verzocht om binnen vier weken na dagtekening van de rappelbrief over te gaan tot het aanwijzen van een deskundige.

Hebben alle (of voldoende) erfpachters gereageerd maar is er geen 50% (die dezelfde deskundige hebben aangewezen) behaald, dan worden alle erfpachters opnieuw aangeschreven. Ook hier is het verstandig om in Outlook een herinnering te zetten wanneer deze rappeltermijn is verlopen.

Gebruik de standaardbrief CHET 006 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, dan 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 007 1915/1934/1937/1955, bevestigingsbrief deskundige erfpachters

Situatie 2b.
Is het minimum aantal stemmen (25%) 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 erfpachters te benoemen. Dit is een tijdrovende procedure en laatste “redmiddel”. Ook hier moet er snel gehandeld worden. In de map standaarddocumenten in Docwerker staat in de map canonherziening een mapje met voorbeeldbrieven, waaronder die naar de rechtbank.

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 007 1915/1934/1937/1955, bevestigingsbrief deskundige erfpachters

2.8 Opdracht aan deskundigen om een derde deskundige aan te wijzen en de rapporten 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.

Aanwijzing van de deskundigen 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 definitieve rapport binnen twee maanden na aanwijzing van de derde deskundige ter kennis moet zijn gebracht van zowel de gemeente als de erfpachters. Onderschat deze termijn niet; de deskundigen moeten dus snel handelen, zeker wanneer het om veel erfpachtrechten gaat. Termijnen worden door deskundigen vaak overschreden dus het is belangrijk dit in de gaten te houden en tijdig te rappelleren.

Is de termijn voor het leveren van de definitieve rapporten overschreden dan stuur je een brief naar de deskundigencommissie.

Referentieperiode
Bij de waardering dient de deskundigencommissie de referentieperiode te hanteren zoals genoemd in de Algemene Bepalingen. Dit is het jaar voorafgaande aan het laatste jaar van het tijdvak. Het gaat hier niet over een kalenderjaar maar een periode van 12 maanden.

Bijvoorbeeld:
Tijdvak eindigt op 1-6-2016, dan moet er tussen 1-6-2014 en 1-6-2015 worden getaxeerd.

NB: Ook bij het verstrekken van de opdracht dient de chetter hier rekening mee te houden! Als de opdracht te vroeg wordt verstrekt, dan kunnen de deskundigen zich niet aan de termijnen houden, willen ze de juiste referentieperiode kunnen gebruiken.

Gebruik de standaardbrief CHET 032 ALLE AB - termijnoverschrijding deskundigen.

De waardering door deskundigen
De deskundigen stellen de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon voor het nieuwe tijdvak vast. Bij de waardering 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 (zie hiervoor de referentieperiode). 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 (denk hierbij bijvoorbeeld aan bezwarende bijzondere erfpachtbepalingen).

De deskundigen maken een taxatierapport op. In jurisprudentie is bepaald dat de status van dit rapport die van een vaststellingsovereenkomst met het karakter van een bindend advies is (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. Dit zou kunnen gebeuren wanneer het rapport niet op de juiste wijze tot stand is gekomen.

Er moet in ieder geval gelegenheid zijn gegeven door de deskundigen voor “hoor en wederhoor” en de uitkomsten moeten voldoende zijn gemotiveerd door de deskundigencommissie. Zoniet dan kan het rapport vernietigd worden; vergelijk het NLVE-vonnis in bijlage 2 en het arrest in de zaak Honnebier.

De kosten voor het deskundigenrapport 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 kosten. De deskundigen brengen de andere helft van de kosten in rekening bij de gemeente.

In het geval dat de erfpachter de nota van de deskundige niet heeft betaald, dan zal de gemeente, nadat de deskundige 2 x een rappel heeft verzonden, de vordering van de deskundige op de erfpachter “overnemen”. De gemeente zal dan vervolgens het bedrag bij de erfpachter in rekening brengen. De erfpachter is verplicht deze kosten aan de gemeente te betalen op basis van de algemene bepalingen.

Welke gegevens stuur je aan de deskundigen toe?
Tezamen met de opdrachtbrief, stuurt de chetter de volgende gegevens aan de deskundigen:

- 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 samengestelde excelsheet. Als dit niet het geval is, moet de chetter deze aanvullen. Er bestaat een vastgestelde format voor deze excelsheet.

Zo spoedig mogelijk nadat de “erfpachterdeskundige” bekend is, wordt het verzoek om een derde deskundige aan te wijzen en de rapporten op te maken verstuurd aan de gemeentedeskundige en de erfpachterdeskundige.

Bij deze brief zit een ‘akkoordverklaring’, die door alle drie de deskundigen dient te worden ondertekend. Door ondertekening van dit formulier verklaren zij akkoord te gaan met de opdracht en de daaraan gestelde voorwaarden (zoals bijv. de termijn!). Let er op dat de deskundigen dit formulier alle drie ondertekenen en terugsturen, voordat ze aan het werk gaan.

NB1: in de opdrachtbrief is voor de zekerheid ook opgenomen dat wanneer één of meer deskundigen de akkoordverklaring niet hebben ondertekend, maar ze toch aan het werk zijn gegaan, ze worden geacht de opdracht en de daaraan gestelde voorwaarden zonder voorbehoud te hebben aanvaard.

NB: de derde deskundige dient onafhankelijk zijn werk te kunnen doen. Dit betekent dat er geen sprake mag zijn van (schijn van) belangenverstrengeling met de gemeente of de erfpachters in het bouwblok. De verklaring die de derde deskundige ondertekent, bevat ook een verklaring dat er geen sprake is van belangenverstrengeling.

Gebruik de standaardbrief CHET 020 ALLE AB, opdracht deskundigen en verzoek aanwijzen 3e deskundige

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

Gebruik de standaardbrief CHET 021 ALLE AB, herinneringsbrief aanwijzen 3e deskundige

De deskundigencommissie brengen zowel de gemeente als de erfpachters op de hoogte van de aangewezen derde deskundige.

Voer de gegevens van de benoeming van de derde deskundige in de excelsheet in

2.9 Controle (concept) rapport

De deskundigencommissie 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 de inhoud van het rapport. De deskundigencommissie is deskundig en onafhankelijk. Sturend optreden van de gemeente ten aanzien van de rapporten moet te allen tijde vermeden worden, ook al verzoekt de deskundigencommissie dit zelf.

Om te waarborgen dat het beginsel van hoor en wederhoor door de deskundigen in acht wordt genomen, verzoekt de gemeente de deskundigencommissie om een conceptrapport toe te zenden aan de erfpachter en de gemeente. Beide partijen krijgen van de deskundigencommissie de gelegenheid om op- en aanmerkingen te maken op de conceptrapporten. De deskundigen geven partijen hiervoor doorgaans twee weken de tijd.

Bij OGA is een werkgroep opgericht, genaamd: reviewing taxatierapporten (RTR). Aan deze werkgroep nemen naast de chetter ook deel: vastgoedadviseurs, erfpachtbeheerders, medewerkers van Verwerving en Beheer, en financieel beleidsmedewerkers van BE. De commissie beoordeelt de rapporten op de inhoud (zie bijlage 2).

De chetter kijkt de rapporten na op de volgende gegevens:

- E-nummer(s)
- adres en kadastrale gegevens
- zowel oude als nieuwe Algemene Bepalingen
- bestemming
- tijdvak en overige data (zoals de referentieperiode, zie het begin van de vorige paragraaf)
- reken na of de canon juist is berekend (grondprijs maal canonpercentage is nieuwe canon).

Het komt nogal eens voor dat een adres op pagina 1 goed staat en op pagina 3 fout. Kijk dus het hele rapport door.

De chetter geeft aan de deskundigen door welke opmerkingen er zijn op het conceptrapport (inclusief de opmerkingen van de RTR-commissie). Let op dat je dit tijdig doet, dus binnen de door de deskundigencommissie gestelde termijn.

Zie bijlage 2: wat moet er aan de hand van het NLVE vonnis in een deskundigenrapport staan

Indien het definitieve rapport niet binnen twee maanden na het aanwijzen van de derde deskundige door de gemeente en de erfpachters is ontvangen, is er een standaardbrief voor het rappelleren van de deskundigen.

Gebruik de standaardbrief CHET 032 ALLE AB, termijnoverschrijding deskundigencommissie

2.10 Deskundigenrapport

De (gemeente)deskundige (danwel de deskundige die het secretariaat voert) zorgt er voor dat zowel de erfpachter als de gemeente een definitief exemplaar van het rapport ontvangt. De RTR-commissie wil ook de definitieve rapporten ontvangen om te zien wat er met hun opmerkingen is gebeurd.

Voer de gegevens van het deskundigenrapport in in de excelsheet.

2.11 Aanzegging nieuwe canon

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 (NB: dit is bepaald in jurisprudentie en staat in het CHET-beleid). Dit betekent dat de definitieve rapporten uiterlijk 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.

Bijzonderheid
De oude AB's schrijven 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 chetter goed in de gaten gehouden te worden, de definitieve rapporten moeten dus tijdig door de chetter ontvangen worden. De taxateurs moeten snel werken.

Het niet in acht nemen van de 1-jaarstermijn voor het aanzeggen van de nieuwe canon, 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 van de deskundigencommissie het rapport ontvangen is dus niet voldoende. Tussen het versturen van de aanzeggingsbrief nieuwe canon en het in rekening brengen van de nieuwe canon moet minimaal 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. In de brief aanzegging canon die 1 jaar voor de aanvang van het nieuwe tijdvak wordt verzonden, wordt de erfpachter op de hoogte gebracht van de wijziging in de vervaldata.

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 mee te zenden brochure gewezen.

De ingroeiregeling
De canon in het nieuwe tijdvak is hoger dan in het vorige tijdvak. Om de overgang financieel gezien wat makkelijker te maken voor de erfpachter, is er een ingroeiregeling 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.

NB: 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 nieuwe 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 excelsheet berekent automatisch de door de ingroeikorting gecorrigeerde afkoopsom.

Voorwaarde
De ingroeiregeling is automatisch van toepassing. De erfpachter krijgt door de ingroeiregeling de eerste twee jaar een aanzienlijke korting. De erfpachter moet wel 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 en keuze betalingswijze

Zo spoedig mogelijk nadat de definitieve deskundigenrapporten door de chetter zijn ontvangen, moet de nieuwe canon door de gemeente worden aangezegd. In ieder geval 1 jaar en 2 maanden voor de einddatum van het eerste tijdvak.
Op basis van de algemene bepalingen moet de deskundigencommissie binnen twee maanden na aanwijzing van de derde deskundige het definitieve rapport versturen aan zowel de gemeente als de erfpachter.
De erfpachter wordt dus twee keer op de hoogte gesteld van de nieuwe canon; één keer door toezending van het rapport en één keer door de chetter bij aanzeggingsbrief.

Voorafgaand aan de CHET-procedure worden de nieuwste Algemene Bepalingen van toepassing verklaard, thans de AB 2000.

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. Bij de canonherziening einde tijdvak is de afkoopsom gelijk aan de nieuwe grondwaarde.

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 022 ALLE AB, aanzegging nieuwe canon en grondwaarde

Wijzigen betalingswijze canon:
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.

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 nieuwe Algemene Bepalingen 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 door de deskundigen vastgestelde grondwaarde van het betrokken perceel;
- het bedrag van de herziene canon;
- de bestemming en, indien vermeld in het rapport, de vierkante meters bvo/gbo;
- 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).

Per 1 juli 2006 kunnen erfpachters zelf een notaris kiezen. Als bijlage bij de brief inhoudende aanzegging nieuwe canon hoort een formulier 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.

Indien de erfpachter zijn aandeel in de kosten niet aan de notaris heeft betaald wordt er onderscheid gemaakt of de erfpachter een notaris heeft aangewezen of dat de gemeente dat heeft gedaan omdat de erfpachter niet reageerde.

Als de erfpachter niet reageert wordt als notaris aangewezen Lubbers & Dijk notarissen te Amsterdam. Bij aanwijzing van Lubbers & Dijk als notaris door de gemeente, zal de gemeente de ‘vordering’ van de notaris op de erfpachter overnemen. De notaris dient daarvoor eerst 2 x een rappel te hebben gestuurd.

Bij aanwijzing van een notaris door de erfpachter neemt de gemeente de vordering niet over want de erfpachter heeft tenslotte zelf deze notaris aangewezen.

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 rapporten, deze rapporten 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. Hiervoor stuur je mee het keuzeformulier waarop de erfpachter zijn keuze voor betalingswijze heeft aangegeven.

Gebruik de standaardbrief CHET 024- ALLE AB opdracht notaris

3.3 Volmacht

De volmacht wordt door de chetter 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 bijlage wordt een kopie van het legitimatiebewijs van de gevolmachtigde meegestuurd. In de volmacht wordt de voorwaarde gesteld dat de canonachterstanden moeten zijn voldaan.

Gebruik de standaardbrief ALGEMENE DOCUMENTEN volmacht met handtekening Constan

Hoofdstuk 4 Afronding

4.1 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. Mocht de notaris vragen om te controleren dan doen we dit wel.

Als de chetter na verloop van zes 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 (025), 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 Algemene documenten - rectificatieverzoek aan notaris

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

4.2 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 025 CHET ALLE AB, herinnering passeren akte canonherziening
Wanneer de erfpachter zijn medewerking nog niet verleend heeft binnen een maand na gerappelleerd te zijn, zal hij nog eenmaal worden aangeschreven door de chetter. Het dossier zal dan na een maand overgedragen worden aan de afdeling Juridische Zaken, die de huisadvocaat zal verzoeken om aktepassering in rechte af te dwingen.

Gebruik de standaardbrief 026 CHET ALLE AB, kennisgeving overdracht dossier aan Juridische zaken

4.3 Kostenverdeling

De erfpachter en de gemeente dragen elk de helft van de kosten van de deskundigen en van de notariële kosten. Voor de uitwerking hiervan zie de hoofdstukken hiervoor.

DE PROCEDURE IS HIERMEE AFGEROND.

BIJLAGE 1

MEMO OPSTARTEN PROCEDURE CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK d.d. 2013 – Winkel op orde

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 chetter 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.

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. Dit bestand wordt gemaakt door de functioneel beheerder. De gegevens uit Hermes en OGAgis worden hierin verwerkt. Verder vul je het volgende in:

- De NAW-gegevens van de erfpachters komen uit OGAgis en hoeven alleen bij twijfel te worden gecontroleerd. Je moet de aanbieding naar de erfpachter sturen en niet naar de debiteur (degene die volgens Hermes de rekening betaalt).
- Per bouwblok moeten alle relevante aktes worden opgezocht in Docwerker 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 te worden gecontroleerd en geparafeerd door iemand die bevoegd is om na te kijken, en dient deze te worden ingescand en opgeslagen in Docwerker.

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.

Bij het opstellen van excelsheets van grotere bouwblokken wordt dit gedaan via de bestanden van de functioneel beheerder. In deze excelsheet is de berekening al opgenomen. Bij losse rechten moet je zelf de berekening maken.

De berekening dient te worden gecontroleerd door 5.1.2e en wordt daarna nog ter controle naar [redacted] 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 excelsheet danwel de door jezelf gemaakte berekening dient te worden gecontroleerd en geparafeerd door iemand die bevoegd is om na te kijken,. Daarna scan je de goedgekeurde berekening/sheet in en slaat deze op in Docwerker.

LET OP:
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
- Vanuit het excelbestand kan de benodigde brief in de chet brievenmodule worden aangemaakt
- Er moeten briefnummers worden aangemaakt en ingevuld in het excelbestand. Je kunt ook een reeks referentienummers selecteren in Docwerker via genereer referentiereeks (tabblad werkruimte).

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 op:

1. check bij naam erfpachter of de juiste aanheft wordt gebruikt (de heer/mevrouw, voorletters, achternaam)

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).

- Na het compleet maken van het excelbestand en de bijbehorende brief moeten de brieven worden uitgeprint, dubbelzijdig en op briefpapier.

- 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 hebben een automatisch aangemaakte handtekening van het hoofd van Bureau Erfpacht.

Bij grote bouwblokken (> 50 rechten) is het veilig om voor het verzendklaar maken van de brieven een marge aan te houden van **1 week**. 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. Neem hiervoor contact op met het secretariaat. In ieder geval moet een kopie van het bewijs van verzending 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 chetter een planning in samenspraak met de chetcoördinator. Deze wordt twee-wekelijks bij de dossierbespreking nagelopen. De chetter dient tijdig aan de bel te trekken als hij/zij de planning niet haalt.

BIJLAGE 2

Criteria deskundigenrapport erfpachtrechten met woonbestemming volgens Bureau Erfpacht

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 deskundigenrapporten die in het kader van de CHET-procedure zijn opgesteld.

1.2 De rechtbank is van oordeel dat achteraf uit de motivering van een rapport duidelijk (controleerbaar) moet blijken 'op welke wijze de uitkomsten tot stand zijn gekomen'. De rechtbank stelt vast dat uit de deskundigenrapporten 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 deskundigenrapporten 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 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 deskundigenrapport in het kader van een CHET, en;
2) dat BE in de toekomst deskundigenrapporten kritischer dient te toetsen en er op dient toe te zien dat de inhoud en de wijze van tot stand komen van de rapporten 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 deskundigenrapporten 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 deskundigenrapporten in het kader van een CHET. Dit gebeurt bij de commissie Reviewing TaxatieRapporten (RTR)

NB: indien de gemeente en erfpachters zich blijvend kritisch opstellen ten aanzien van toekomstige deskundigenrapporten 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' rapport ontstaat dat voldoet aan de eisen die de rechtspraak stelt. De inzet van RTR van BE zal aldus direct bepalend zijn voor het ontstaan van heldere toetsbare deskundigenrapporten.

Interne criteria deskundigenrapport erfpachtpercelen met een woonbestemming. (alleen voor intern gebruik door RTR)

A. Logische rekensom. Een deskundigenrapport 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 waardering. Er dient uitgegaan te worden van de bestemming in de uitgifte-akte (of laatste erfpachtakte). Mocht de bestemming anders zijn dient er eerst een bestemmingswijziging plaats te vinden op basis van het gemeentelijk grondprijsbeleid. Daarna kan er wel gewaardeerd worden op basis van de nieuwe (gewijzigde) bestemming. 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 waardering van het erfpachtrecht rekening is gehouden.

D. Comparatieve methode. Doorgaans wordt bij de waardering 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 gewaardeerde 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 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 waardering 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 25-40%) 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 wordt percentage wordt ook wel de grondquote genoemd. 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 deskundigenrapport aan dat het gewaardeerde erfpachtrecht (bijvoorbeeld) op 'redelijke tot goede stand gelegen' is gelegen. Uit het rapport dient uitdrukkelijk te blijken welke factoren de deskundigen hierbij hebben laten meewegen.

K. Kwaliteit/staat van het getaxeerde. Doorgaans treft men in een deskundigenrapport 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 waardering hebben laten meewegen.

L. Genormeerde factoren. Indien in het deskundigenrapport 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 waardering van erfpachtrechten in 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. Er zal nagerekend worden of de in het deskundigenrapport opgenomen berekening correct is uitgevoerd.

O. Het beginsel van hoor en wederhoor. Bij het opstellen van hun rapport 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 rapport. 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 mee gewogen.