Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht

Werkinstructie 18

Vervroegde wijziging van de erfpacht

Vastgesteld door het Hoofd Bureau Erfpacht

versie juni 2005
(aangepast aan recente beleidswijzigingen)

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE TOELICHTING....3
1.1 Inleiding....3
1.2 Overeenkomsten tussen canonherziening en vervroegde wijziging....3
1.3 Verschillen tussen canonherziening en vervroegde wijziging....3
1.4 Wanneer kan vervroegde wijziging worden aangevraagd....4
HOOFDSTUK 2 VERWERKEN AANVRAAG....5
2.1 Inleiding....5
2.2 Afwijzingsgronden....5
2.3 Voortzetting procedure na opheffen niet-definitieve afwijzingsgrond(en)....7
HOOFDSTUK 3 VASTSTELLING VAN DE NIEUWE CANON....8
3.1 Commissie van deskundigen....8
3.2 Opdracht deskundige namens de gemeente....8
3.3 Het horen van partijen door deskundigen....9
3.4 Reductiefactor....9
3.5 Het taxatierapport....9
3.6 Invoeren gegevens in Hermes....9
3.7 Aanzegging nieuwe canon door de gemeente....9
HOOFDSTUK 4 BESLUIT EN NOTARIËLE AKTE....11
4.1 Besluit....11
4.2 Verzoek akte notaris....11
4.3 Volmacht....11
4.4 Stimuleringspremie....11
HOOFDSTUK 5 AFRONDING....12
5.1 Inleiding....12
5.2 Stimuleringspremie....12
5.3 Kostenverdeling....12
BIJLAGEN....13
Bijlage 1 Beleid inzake vervroegde wijziging van de erfpacht....14
Bijlage 2 Overzicht reductiefactoren....17
Bijlage 3 Overzicht rollen....18

Hoofdstuk 1 Algemene toelichting

1.1 Inleiding

Op 4 februari 1998 (besluit Burgemeester en Wethouders, nummer 855) heeft de Gemeenteraad van Amsterdam besloten om vervroegde wijziging mogelijk te maken. Door deze regeling kunnen erfpachters met een voortdurend erfpachtrecht eerder dan aan het einde van het tijdvak hun erfpachtrecht wijzigen.

Vervroegde wijziging houdt in dat in de periode van het twaalfde tot en met het vierde jaar voor het einde van het tijdvak, tengevolge waarvan een nieuw tijdvak aanvangt, eventueel gewijzigde algemene bepalingen van toepassing worden verklaard en een herziene canon verschuldigd is. Vervroegde wijziging is niet van toepassing indien de Algemene Bepalingen voor woningcorporaties van toepassing zijn (AB 1985 en AB 1998).

N.B.: In deze handleiding wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de procedure/het werkproces van het nieuwe – bij reproductie van deze werkinstructie nog in te voeren – HERMES-systeem. Stap voor stap wordt beschreven hoe de erfpachtbeheerder de mogelijke wijzigingen in een erfpachtcontract kan verwerken. Met het oog op de invoering van HERMES zijn de termen 'erfpachtbeheerder' en 'bedrijfsadministrateur' vervangen door 'juridisch beheerder' respectievelijk 'financieel administrateur'. Wanneer er een verschil in behandeling bestaat tussen het huidige EBS-systeem en het nieuwe HERMES-systeem, wordt daar melding van gemaakt.[1]

1.2 Overeenkomsten tussen canonherziening en vervroegde wijziging

Zowel bij canonherziening en vervroegde wijziging worden er nieuwe algemene bepalingen van toepassing verklaard en wordt er een nieuwe grondwaarde en een nieuwe canon vastgesteld.

1.3 Verschillen tussen canonherziening en vervroegde wijziging

Bij vervroegde wijziging begint er een nieuw tijdvak en er is een aantal verschillen met betrekking tot de procedure:

- de verplichting en de mogelijkheid;
- de impliciete of expliciete aanzegging nieuwe algemene bepalingen;
- de wijze van benoeming van deskundigen;
- de termijnen.

De verplichting en de mogelijkheid

Verplichting

Canonherziening einde tijdvak is een verplichte herziening. In de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht is opgenomen dat de canon aan het einde van het tijdvak wordt herzien. Als de erfpachter weigert daaraan mee te werken, kan de rechter de erfpachter veroordelen tot medewerking aan het passeren van de akte tot canonherziening.

[1] Zie bijlage 3.

Mogelijkheid
Vervroegde wijziging is geen verplichting, maar een mogelijkheid. Dat wil zeggen dat een erfpachter vrijwillig kan besluiten tot het aanvragen van vervroegde wijziging. Hij is ook niet verplicht de aanbieding van de herziene canon te accepteren.

De impliciete of expliciete aanzegging nieuwe algemene bepalingen

De nieuwe algemene bepalingen bij "canonherziening einde tijdvak" worden vier jaar voor het einde van het tijdvak aangezegd (indien de algemene bepalingen 1994 of 2000 van toepassing zijn, geldt een termijn van drie jaar).
Wanneer de nieuwe algemene bepalingen niet voor het verstrijken van de termijn zijn aangezegd, zijn ze niet automatisch in het nieuwe tijdvak van toepassing.
Bij vervroegde wijziging verklaart de erfpachter zich bij het aanvraagformulier akkoord met hetgeen in het besluit "Vervroegde wijziging" staat. Daarmee gaat de erfpachter impliciet akkoord met de toepassing van de nieuwste algemene bepalingen in het nieuwe tijdvak.

De wijze van benoeming van deskundigen

Canonherziening gebeurt bouwbloksgewijs. In dat geval wijzen alle erfpachters van één bouwblok samen één deskundige aan. Bij vervroegde wijziging is er slechts sprake van wijziging van één erfpachtrecht. In het geval van vervroegde wijziging wijst de erfpachter alleen één deskundige aan.

De termijnen

De procedure canonherziening duurt vier jaar (bij de algemene bepalingen 1994 en 2000 is deze termijn drie jaar). De procedure tot vervroegde wijziging moet ongeveer in één jaar geregeld worden.

1.4 Wanneer kan vervroegde wijziging worden aangevraagd

De erfpachter kan in het dertiende jaar voor het einde van het tijdvak tot uiterlijk in het vijfde jaar voor het einde van het tijdvak een verzoek indienen.

Gebleken is dat vanaf het twaalfde jaar voor het einde van het tijdvak, de verkoop- of investeringswaarde van het erfpachtrecht afneemt. Volgens de gemeente moet de erfpachter in deze periode in de gelegenheid worden gesteld om vanaf dat moment zijn erfpachtrecht vervroegd te herzien.

Vier jaar voor het einde van het tijdvak start de procedure van canonherziening einde tijdvak. In verband met de overzichtelijkheid is ervoor gekozen om de procedure canonherziening niet te laten doorkruisen door vervroegde wijziging. Dat is reden om de vervroegde wijziging niet toe te staan in de periode vanaf vier jaar voor het einde van het tijdvak.

Hoofdstuk 2 Verwerken aanvraag

2.1 Inleiding

De procedure begint met een aanvraag van de erfpachter. De erfpachter kan hiervoor gebruik maken van het aanvraagformulier. In de begeleidende brief wordt de procedure beschreven.

Hermes genereert de standaardbrief 1, aanvraagformulier

De ontvangst van het aanvraagformulier wordt schriftelijk aan de erfpachter bevestigd. Controleer of het aanvraagformulier juist is ingevuld.

Hermes genereert de standaardbrief 2, ontvangstbevestiging

2.2 Afwijzingsgronden

Er zijn vier afwijzingsgronden om de aanvraag van een procedure tot vervroegde wijziging af te wijzen:

1. Een dringend gemeentebelang dat zich tegen de vervroegde wijziging verzet.
2. Het gebruik van het perceel is niet in overeenstemming met de contractueel vastgelegde bestemming.
3. Een betalingsachterstand.
4. De erfpachter komt andere verplichtingen voortvloeiend uit de erfpachtovereenkomst niet of niet behoorlijk na.

Binnen de afwijzingsgronden wordt onderscheid gemaakt tussen definitief en niet-definitief.

Definitieve afwijzigingsgrond
Alleen de hierboven onder 1. genoemde afwijzingsgrond is definitief. Dat betekent dat een verzoek tot vervroegde wijziging niet op een later tijdstip alsnog in behandeling genomen zal worden, tenzij zich op dat tijdstip geen dringend gemeentebelang meer tegen een vervroegde wijziging verzet.

Niet-definitieve afwijzingsgrond
De onder 2., 3. en 4. genoemde afwijzingsgronden zijn niet-definitief. Dat betekent dat het verzoek tot vervroegde wijziging wordt afgewezen. Pas als de erfpachter aan de verplichting(en) heeft voldaan, wordt het verzoek verder in behandeling genomen.

Controle op dringend gemeentebelang

Van een dringend gemeentebelang is sprake als het voor de uitvoering van een ruimtelijk plan nodig is, dat de gemeente het in erfpacht gegeven terrein en de daarop staande opstallen, minnelijk of door middel van een onteigeningsprocedure, gaat verwerven.

De juridisch beheerder vraagt hiervoor advies aan DMB (Dienst Milieu- en Bouwtoezicht) of de afdeling Ruimtelijke Ordening (indien je op een stadsdeel werkt).

Hermes genereert de standaardbrief 3, advies Ruimtelijke Ordening.

Als DMB of de afdeling Ruimtelijke Ordening een **negatief** advies t.a.v. de vervroegde wijziging gegeven heeft, wordt de aanvraag tot vervroegde wijziging schriftelijk afgewezen.

Hermes genereert de standaardbrief 4, afwijzingsgrond dringend gemeentebelang

Als DMB of de afdeling Ruimtelijke Ordening een **positief** advies gegeven heeft, moet vervolgens nagegaan worden of er sprake is van de aanwezigheid van de niet-definitieve afwijzingsgronden. De juridisch beheerder moet nagaan of:
- het gebruik van het perceel in overeenstemming is met de contractueel vastgelegde bestemming;
- er een betalingsachterstand is;
- de erfpachter alle verplichtingen voortvloeiend uit de erfpachtovereenkomst behoorlijk nagekomen is.

Is het perceel in overeenstemming met de contractueel vastgelegde bestemming?

Deze niet-definitieve afwijzingsgrond is van toepassing als het gebruik niet meer in overeenstemming is met de contractueel vastgelegde bestemming. De contractueel vastgelegde bestemming staat genoemd in:
- de notariële akte(n) of;
- een besluit tot tijdelijke toestemming tot afwijken van de (contractuele) bestemming.

De juridisch beheerder controleert de bestemming door zelf even langs te fietsen. Als is vastgesteld dat de bestemming klopt, kan de procedure vervroegde wijziging worden voortgezet.

Als de bestemming niet klopt, dan moet de erfpachter daarvan op de hoogte worden gesteld. Daarbij moet worden meegedeeld dat het recht niet in aanmerking komt voor vervroegde wijziging, tenzij:
- de erfpachter het terrein en de zich daarop bevindende opstallen weer volgens de bestemming gaat gebruiken, of
- de bestemming van het terrein met toestemming van de gemeente wijzigt.

De procedure wordt voortgezet als het perceel weer in overeenstemming is met de contractueel vastgelegde bestemming.

Hermes genereert de standaardbrief 5, afwijzingsgrond bestemming

Controle op betalingsachterstanden

Betalingsachterstand is een niet-definitieve afwijzingsgrond die kan bestaan uit:
- het niet betalen van canonbedragen;
- het bestaan van andere betalingsachterstanden, die de erfpachter jegens de gemeente uit hoofde van zijn erfpachtcontract heeft.

Voorbeelden van andere betalingsachterstanden dan de canon zijn:
- een boete die de erfpachter is opgelegd wegens het niet nakomen van erfpachtrechtelijke verplichtingen;
- de erfpachter heeft de wettelijke rente vanwege het te laat voldoen van een afkoopsom of een canon(verhoging) niet betaald.

Of er betalingsachterstand is, moet worden nagegaan bij het team Registratie en Kwaliteitsbewaking van Bureau Erfpacht. Als er een betalingsachterstand is, krijgt de erfpachter een brief met de mededeling dat er een betalingsachterstand is, en dat deze voldaan moet worden voordat het verzoek verder in behandeling genomen wordt.

Hermes genereert de standaardbrief 6, afwijzingsgrond betalingsachterstanden

Controle op niet nakomen van andere verplichtingen

Deze afwijzingsgrond is een vangnet voor alle overige verplichtingen die de erfpachter niet is nagekomen. Voorbeelden hiervan zijn:
- het realiseren van een bebouwingswijziging zonder privaatrechtelijke toestemming;
- het uitbreiden van een terrein zonder privaatrechtelijke toestemming.

Is er sprake van niet nagekomen verplichtingen die niet onder één van de andere afwijzingsgronden vallen, dan geeft de juridisch beheerder gemotiveerd aan wat de afwijzingsgrond is. Hierbij deelt de juridisch beheerder mee dat het verzoek verder in behandeling genomen wordt zodra de erfpachter aan zijn contractuele verplichting heeft voldaan.

Hermes genereert de standaardbrief 7, afwijzingsgrond andere verplichtingen

2.3 Voortzetting procedure na opheffen niet-definitieve afwijzingsgrond(en)

De procedure wordt voortgezet als er geen niet-definitieve afwijzingsgrond meer bestaat. Dit wordt de erfpachter meegedeeld door middel van een brief waarin bevestigd wordt dat aan de verplichtingen is voldaan.

Hermes genereert de standaardbrief 8, voortzetting vervroegde wijziging

Hoofdstuk 3 Vaststelling van de nieuwe canon

3.1 Commissie van deskundigen

De nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon worden vastgesteld door een commissie van drie deskundigen (vaak makelaars). Beide partijen (erfpachter en gemeente) wijzen elk één deskundige aan. Deze twee deskundigen wijzen vervolgens samen de derde deskundige aan.

Eerste deskundige

De eerste deskundige wordt aangewezen door de erfpachter. De naam van zijn deskundige heeft de erfpachter al ingevuld op het aanvraagformulier.

Voer de gegevens van de 1e deskundige in Hermes in

Tweede deskundige

De gemeente is bij besluit verplicht om binnen één maand na ontvangst van het aanvraagformulier de deskundige namens de gemeente aan te wijzen. De aanwijzing gebeurt door middel van een zogenaamd "Benoemingsbesluit" door het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel of door Burgemeester en Wethouders.

Voer de gegevens van de 2e deskundige in Hermes in

Hermes genereert de standaardbrief 9, benoemingsbesluit

Derde deskundige

Als de gemeente een deskundige heeft aangewezen en benoemd, wordt deze verzocht (door middel van standaardbrief 10, opdracht deskundige) om samen met de deskundige namens de erfpachter, een derde deskundige aan te wijzen. De derde deskundige moet binnen twee maanden na aanwijzing van de tweede deskundige aangewezen worden. Lukt dat niet, dan wijst het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel of Burgemeester en Wethouders zo spoedig mogelijk de derde deskundige aan.

3.2 Opdracht deskundige namens de gemeente

De gemeente (het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel of Burgemeester en Wethouders) draagt de gemeentedeskundige op om samen met de andere twee deskundigen de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon vast te stellen.

Voer de gegevens van de 3e deskundige in Hermes in

De canon wordt, afhankelijk van het jaar waarin de vervroegde wijziging plaatsvindt, vermenigvuldigd met de voor dat jaar door Burgemeester en Wethouders vastgestelde reductiefactor.

De gemeentedeskundige krijgt ook de opdracht mee om de ingangsdatum van de vervroegde wijziging te bepalen. Omdat de vervroegde wijziging ingaat op de eerste

vervaldatum na aanzegging van de canon, moet de ingangsdatum zo worden bepaald, dat de gemeente de nieuwe canon kan aanzeggen voordat de vervroegde wijziging ingaat.

Hermes genereert de standaardbrief 10, opdracht deskundige

De brief bevat de bijlagen:
- kopie benoemingsbesluit;
- tekening van de kadastrale aanduiding van het erfpachtperceel;
- overzicht van door B&W voor het betreffende jaar vastgestelde reductiefactoren.

3.3 Het horen van partijen door deskundigen

Voordat de deskundigen beslissen over de hoogte van de canon, krijgen beide partijen (gemeente en erfpachter) de gelegenheid gehoord te worden. De erfpachter kan kiezen of hij dat zelf doet of dat hij zich laat vertegenwoordigen.

3.4 Reductiefactor

De reductiefactor is ingevoerd omdat de canon door vervroegde wijziging eerder wordt herzien dan aan het einde van het tijdvak. Door het toepassen van de reductiefactor wordt ervoor gezorgd dat de erfpachter en de gemeente er bij vervroegde wijziging van de erfpacht, financieel niet op voor- of achteruit gaan.

De reductiefactor wordt bepaald door het aantal jaren dat het einde van het tijdvak verwijderd is van het moment waarop het nieuwe tijdvak ingaat. Elk jaar stellen Burgemeester en Wethouders de reductiefactor vast (zie bijlage).

3.5 Het taxatierapport

De taxatie door de deskundigen wordt vastgelegd in een taxatierapport. Het taxatierapport moet binnen drie maanden na aanwijzing van de derde deskundige aan de erfpachter en de gemeente worden meegedeeld.

In het taxatierapport staan alle gegevens die in de opdracht tot taxatie vermeld zijn. Ook moet het taxatierapport bevatten:
- de nieuwe grondwaarde;
- het canonpercentage (deze wordt vastgesteld door de deskundigen);
- de reductiefactor;
- de nieuwe canon.

Zodra de juridisch beheerder het taxatierapport heeft ontvangen, controleert de juridisch beheerder of de juiste reductiefactor is gebruikt. Als dit niet het geval is, geeft de juridisch beheerder aan de deskundigen opdracht om het taxatierapport te corrigeren.

3.6 Invoeren gegevens in Hermes

Voer de gegevens van het taxatierapport in Hermes in. Hermes geeft aan welke gegevens ingevoerd moeten worden.

3.7 Aanzegging nieuwe canon door de gemeente

De herziene canon wordt door de gemeente aan de erfpachter aangezegd. In deze brief wordt de erfpachter meegedeeld hoe hoog de canon in het nieuwe tijdvak zal zijn. De erfpachter accepteert de herziene canon door het bericht van acceptatie ingevuld en ondertekend, binnen twee maanden na dagtekening van de brief terug te sturen.

Hermes genereert de standaardbrief 11, aanzegging van de canon

Aangezien de aanbieding twee maanden geldig is, behoort de erfpachter binnen deze termijn te accepteren. Wanneer de erfpachter het bericht van acceptatie niet tijdig retourneert, stuurt de juridisch beheerder hem, twee weken voor het verstrijken van de termijn een rappelbrief.

Hermes genereert de standaardbrief 12, rappelbrief

Indien de erfpachter ook niet op de rappelbrief reageert, deelt de juridisch beheerder de erfpachter schriftelijk mee dat de aanbieding door het verstrijken van de termijn is verlopen. Het gevolg van het niet accepteren van de nieuwe canon is wel dat de taxatiekosten bij de erfpachter in rekening worden gebracht. De deskundigen worden dan elk gevraagd het gehele bedrag dat met de taxatie en bepaling van de nieuwe canon gemoeid is, volledig bij de erfpachter in rekening te brengen.

Hoofdstuk 4 Besluit en notariële akte

4.1 Besluit

Zodra de erfpachter de nieuwe canon ten gevolge van de procedure vervroegde wijziging heeft geaccepteerd, moet de bestuurlijke besluitvorming voor de vervroegde wijziging in gang gezet worden. Hermes genereert automatisch het besluit.

Hermes genereert de standaardbrief 13, besluit vervroegde wijziging

De vervroegde wijziging moet in een notariële akte geconstateerd worden. De constatering in een notariële akte moet binnen 6 maanden na aanzegging van de canon gebeuren.

4.2 Verzoek akte notaris

Een kopie van het ondertekende besluit wordt naar de notaris gestuurd die door de erfpachter is opgegeven. In het begeleidend schrijven wordt de notaris verzocht de akte voor vervroegde wijziging op te stellen. Na ontvangst van de volmacht kan de notaris de akte passeren.

Hermes genereert de standaardbrief 14, opdracht notaris

4.3 Volmacht

De volmacht wordt door Hermes opgesteld en gelijktijdig (ondertekend) verstuurd met het verzoek om de akte. Indien er afgekocht wordt, moet in de volmacht een voorbehoud tot ontvangst van de afkoopsom worden opgenomen. Ook bij betalingsachterstanden moet een voorbehoud worden opgenomen tot ontvangst van de betalingsachterstand. De akte mag dan pas gepasseerd worden op het moment dat de betalingen binnen zijn. De notaris heeft zelf de verantwoordelijkheid om te controleren of en wanneer de betalingen binnen zijn. Als bijlagen worden de legitimatie en het mandaat van de gevolmachtigde meegestuurd.

Hermes genereert de standaardbrief 15, volmacht

4.4 Stimuleringspremie

Door de stadsdelen kan stimuleringspremie in rekening worden gebracht bij het Ontwikkelingsbedrijf. De premie bedraagt in totaal € 816,80 (was fl. 1.800,-). De eerste helft van de premie kan de juridisch beheerder innen als het besluit is genomen, de andere helft als de akte is binnengekomen.

Hoofdstuk 5 Afronding

5.1 Inleiding

Met de komst van Hermes komt de controle van de conceptakte te vervallen. De verantwoordelijkheid voor een correcte akte komt op die manier bij het notariaat te liggen.
Als de juridisch beheerder na verloop van tijd nog geen afschrift van de gepasseerde akte hebt ontvangen, dan gaat de juridisch beheerder de notaris een rappel sturen.
Hermes genereert de standaardbrief 16, herinnering opstellen akte
De juridisch beheerder ontvangt na aktepassering een authentiek afschrift van de akte. Dit afschrift dient wel gecontroleerd te worden. Mochten er onjuistheden in de akte zijn geslopen, dan is de rectificatie voor rekening van de notaris.
Hermes genereert de standaardbrief 17, rectificatieverzoek aan notaris

Als de rectificatie te lang duurt dan stuurt de juridisch beheerder een rappelbrief.
Hermes genereert de standaardbrief 18, herinnering rectificatie akte

5.2 Stimuleringspremie

Nadat de juridisch beheerder een afschrift van de akte heeft ontvangen van de notaris, kan de juridisch beheerder de tweede helft van de stimuleringspremie in rekening brengen bij het Ontwikkelingsbedrijf. De juridisch beheerder stuurt de akte naar het team Registratie en Kwaliteitsbewaking van Bureau Erfpacht.

5.3 Kostenverdeling

De erfpachter en de gemeente dragen elk de helft van de kosten van de deskundigen en van de notariële kosten.
Deze regeling is alleen anders als de erfpachter van voortzetting afziet. In dit geval komen de kosten van de deskundigen geheel voor rekening van de erfpachter.
Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat een erfpachter te gemakkelijk, nadat de hoogte van de nieuwe canon bekend is, af zal zien van een vervroegde wijziging.
DE PROCEDURE IS HIERMEE AFGEROND.

Bijlagen

Bijlage 1 Beleid inzake vervroegde wijziging van de erfpacht

Besluit Burgemeester en Wethouders van 4 februari 1998, nummer 855

VASTSTELLING BESLUIT VERVROEGDE WIJZIGING IN DE ERFPACHT.

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam brengen ter algemene kennis, dat de Gemeenteraad bij zijn besluit van 4 februari 1998, nr. 855, heeft besloten, vast te stellen het volgende Besluit Vervroegde wijziging in de erfpacht.

Art. 1
In dit besluit wordt verstaan onder:
a Algemene bepalingen: de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht waaronder de gemeente Amsterdam gronden in erfpacht uitgeeft en heeft uitgegeven, welke bij erfpachtuitgifte niet bestemd zijn voor de bouw van woningen door woningcorporaties;
b tijdvak: elke achtereenvolgende periode, zoals aangegeven in de Algemene bepalingen bij het einde waarvan de erfpacht wordt gewijzigd;
c vervroegde wijziging: wijziging in de erfpacht in de periode van het twaalfde tot en met het vierde jaar vòòr het einde van het tijdvak, ten gevolge waarvan een nieuw tijdvak aanvangt, gewijzigde Algemene
bepalingen van toepassing worden verklaard en een herziene canon verschuldigd is;
d afkoopsom: het door de erfpachter te betalen bedrag-ineens dat in de plaats komt van de nog niet vervallen canon(s) over het lopende tijdvak.

ART. 2
Burgemeester en Wethouders kunnen met de erfpachter vervroegde wijziging in aanvulling op en in afwijking van het bepaalde in de Algemene bepalingen overeenkomen met inachtneming van het in dit besluit bepaalde:
a de erfpachter kan niet eerder dan in het dertiende jaar vòòr en uiterlijk tot in het vijfde jaar voor het einde van het tijdvak een schriftelijk verzoek indienen bij Burgemeester en Wethouders om de erfpacht
vervroegd te wijzigen;
b het schriftelijk verzoek als bedoeld onder a van dit artikel, dient te worden ingediend door middel van een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen formulier. Niet volledig ingevulde en/of niet ondertekende formulieren worden niet in behandeling genomen;
c Burgemeester en Wethouders wijzen vervroegde wijziging af, indien:
1ø het gebruik van het perceel en/of de opstallen niet in overeenstemming is met de contractueel vastgelegde bestemming;
2ø er betalingsachterstanden bestaan uit hoofde van de erfpacht;
3ø de erfpachter andere verplichtingen, voortvloeiend uit de erfpachtovereenkomst, niet of niet behoorlijk nakomt;
d in afwijking van het vorenstaande kunnen Burgemeester en Wethouders het verzoek onder nadere voorwaarden in behandeling nemen;
e overigens wijzen Burgemeester en Wethouders vervroegde wijziging af, indien een dringend gemeentebelang zich daartegen verzet;
f de vervroegde wijziging treedt in werking op de eerstkomende vervaldatum voor de betaling van de canontermijn na dagtekening van de schriftelijke aanzegging als bedoeld in art. 3, onder h, van dit besluit;
g indien de erfpachter na het indienen van het verzoek als bedoeld onder a, van dit artikel afziet van vervroegde wijziging en/of niet bereid is mee te werken aan de constatering van de vervroegde wijziging bij notariële akte als bedoeld in art. 4, lid 1, van dit besluit, dient de erfpachter alle kosten van deskundigen, benevens alle directe en indirecte kosten van de gemeente te voldoen.

ART. 3
De canon voor het nieuwe tijdvak wordt als volgt vastgesteld:
a de canon voor het nieuwe tijdvak wordt vastgesteld door deskundigen op basis van de actuele grondwaarde, het actuele canonpercentage en de reductiefactor als bedoeld onder f van dit artikel;
b de erfpachter wijst bij zijn verzoek tot vervroegde wijziging één deskundige aan. Burgemeester en Wethouders wijzen namens de gemeente binnen één maand na ontvangst van dit verzoek één deskundige aan;
c de beide aangewezen deskundigen zullen binnen twee maanden na aanwijzing van de deskundige door de gemeente een derde deskundige aanwijzen;
d indien binnen de termijn als bedoeld onder c van dit artikel de aangewezen deskundigen geen derde deskundige hebben aangewezen, geschiedt diens aanwijzing zo spoedig mogelijk door Burgemeester en Wethouders;
e de deskundigen beslissen niet dan nadat beide partijen, al dan niet bij gemachtigde, in de gelegenheid zijn gesteld, te worden gehoord;
f de canon wordt, afhankelijk van het jaar waarin de vervroegde wijziging in de erfpacht plaatsvindt, vermenigvuldigd met een reductiefactor. Burgemeester en Wethouders stellen jaarlijks de reductiefactoren zodanig vast dat het voordeel van de gemeente voor het eerder ontvangen van de canon in evenwicht is met de verlaging van de door deskundigen vastgestelde canon;
g de gemotiveerde beslissing van de deskundigen wordt vastgelegd in een gedagtekende rapportage en binnen drie maanden na aanwijzing van de derde deskundige ter kennis van partijen gebracht;
h de herziene canon wordt de erfpachter schriftelijk aangezegd door de gemeente;
i de totale kosten van deskundigen worden voor de helft door de gemeente en voor de helft door de erfpachter gedragen.

ART. 4
1. Uiterlijk zes maanden na de aanzegging als bedoeld in art. 3, onder h, van dit besluit, dient de vervroegde wijziging bij notariële akte geconstateerd dient te zijn door een door de gemeente, na overleg met de erfpachter, aan te wijzen en in de gemeente Amsterdam gevestigde notaris. In de akte worden daaromtrent in ieder geval vermeld:
a de ingangsdatum van het nieuwe tijdvak;
b de einddatum van het nieuwe tijdvak;
c de bestemming en het toegestane gebruik van het perceel;
d de canon, de grondwaarde, alsmede het canonpercentage en de gehanteerde reductiefactor die aan de berekening van de canon ten grondslag liggen;
e de data waarop de betalingstermijnen van de canon moeten zijn voldaan;
f de Algemene bepalingen welke op de erfpacht van toepassing zijn en voorts de overige bijzondere bepalingen welke zijn gesteld;
g de kadastrale aanduiding en de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
2. De kosten van de notari‰le akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede de verschuldigde belastingen en andere gewone en buitengewone lasten worden voor de helft door de gemeente en voor de helft door de erfpachter gedragen.

ART. 5
1. Vervroegde wijziging geeft geen recht op terugbetaling van de afkoopsom. Het restant van de afkoopsom zal worden verrekend met een aantal betalingstermijnen van de canon van het nieuwe tijdvak.
2. De restant van de afkoopsom zoals vermeld in lid 1 van dit artikel, zal worden berekend met gebruikmaking van dezelfde factoren als die zijn toegepast voor het bepalen van de oorspronkelijke afkoopsom.

Art. 6
Het hiervoren staande zal geacht worden te gelden als Algemene bepalingen, zoals bedoeld in bijlage A, onderdeel III, sub 1 B, behorende bij de Verordening op de stadsdelen, vastgesteld bij raadsbesluit van 26 januari 1994, nr. 34 (Gemeenteblad 1994, afd. 3, nr. 30), en zoals die nadien is gewijzigd.

Art. 7
De reductiefactoren als bedoeld in art. 3, onder f, van dit besluit voor het kalenderjaar 1998 als volgt vast te stellen:
Aantal jaren dat herziening plaatsvindt
Reductiefactor voor expiratiedatum lopende tijdvak
12 jaar voor expiratie 0,65
11 jaar voor expiratie 0,69
10 jaar voor expiratie 0,72
9 jaar voor expiratie 0,76
8 jaar voor expiratie 0,78
7 jaar voor expiratie 0,81
6 jaar voor expiratie 0,83
5 jaar voor expiratie 0,86
4 jaar voor expiratie 0,88

Art. 8
Dit besluit treedt in werking op 1 maart 1998.

Burgemeester en Wethouders voornoemd,
M. Sint S. Patijn
secretaris burgemeester
Verschenen 18 februari 1998.

Bijlage, behorende het Besluit Vervroegde wijziging in de erfpacht.

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam hebben bij hun besluit van 14 november 1997, conform art. 2, onder b, van het Besluit Vervroegde wijziging in de erfpacht, besloten vast te stellen het volgende Formulier Vervroegde wijziging in de erfpacht.

Ondergetekende (n)
handelend namens
krachtens zijn/haar/hun hoedanigheid van
krachtens
erfpachter(s) van de erfpacht,
plaatselijk bekend :
kadastrale aanduiding :
gemeente :
sectie, nummer, oppervlakte : , nr. , m2,
verzoekt/verzoeken om een vervroegde herziening van de erfpacht, met inachtneming van het bepaalde in het Besluit Vervroegde wijziging in de erfpacht, zoals vastgesteld door de Gemeenteraad op 4 februari 1998, onder nr. 855 (1997);
Voorts verklaart/verklaren ondergetekende(n):
I in te stemmen met een vervroegde wijziging van de erfpacht, conform de voorwaarden het bepaalde in Besluit Vervroegde wijziging in de erfpacht, zoals vastgesteld door de Gemeenteraad op 4 februari 1998, onder nr. 855;
II bekend te zijn met de mogelijkheid dat Burgemeester en Wethouders weigeren om tot vervroegde herziening over te gaan, indien een dringend gemeentebelang zich daartegen verzet;
III als deskundige in de zin van art. 3, onder b, van het Besluit Vervroegde wijziging in de erfpacht, te benoemen:
naam:
beroep:
adres:
woonplaats:
IV de voorkeur te geven om de akte te laten passeren ten overstaan van de hierna genoemde in de gemeente Amsterdam gevestigde notaris:
naam:
adres:
woonplaats:
V hierbij een onherroepelijke volmacht te verlenen aan de gemeente Amsterdam om de notaris de opdracht te geven tot het opmaken en het laten passeren van de notari‰le akte van de vervroegde wijziging;
VI binnen 14 dagen na de eerste uitnodiging van de notaris zijn/hun aandeel in de kosten van de deskundigen, van de notariële akte en inschrijving in de openbare registers, alsmede de eventueel verschuldigde belasting te voldoen.
Aldus verklarende op .. .. te.....
ondergetekende (n),
handtekening(en).

Bijlage 2 Overzicht reductiefactoren

Moment van vervroegde wijziging canon	Reductiefactor 2005
12 jaar voor afloop	0,65
11 jaar voor afloop	0,69
10 jaar voor afloop	0,72
9 jaar voor afloop	0,76
8 jaar voor afloop	0,78
7 jaar voor afloop	0,81
6 jaar voor afloop	0,83
5 jaar voor afloop	0,86
4 jaar voor afloop	0,88

Bijlage 3 Overzicht rollen

Overzicht rollen werkinstructies

Verwerken Aanvraag

Welke procedures:

1. Bebouwingswijziging
2. Bestemmingswijziging
3. Conversie particuliere rechten van erfpacht
4. Conversie Majeure Investering
5. Verticale splitsing particuliere rechten van erfpacht
6. Horizontale splitsing particuliere rechten van erfpacht
7. Perceelsuitbreiding
8. Tijdelijke toestemming afwijken bestemming
9. Tuinuitbreiding
10. Tussentijdse afkoop
11. Uitsluiten canonindexering
12. (Verlenging tijdelijke erfpacht)
13. Conversie particuliere rechten van woningbouwcorporaties
14. Heruitgifte
15. Samenvoeging particulieren rechten van erfpacht
16. (Koppeling van erfpachtrechten in Hermes)

Welke rollen:

Juridisch Beheerder (JB):	De dossierbehandelaar (voorheen erfpachtbeheerder) die verantwoordelijk is voor de afhandeling van aanvragen tot wijziging van erfpachtrechten.
Financieel Beheerder (FB):	Een financieel specialist die vooraf de financiële waarden van de aanbieding controleert. Deze controle is inhoudelijk. De vervuller van deze rol mag niet binnen dezelfde procedure ook de rol Financieel Administrateur (zie hierna) vervullen.
Senior Juridisch Beheerder (SJB):	Deze rol parafeert de aanbieding en andere brieven die fysiek worden ondertekend.
Tekenbevoegde (TB):	De rol die de aanbieding e.d. ondertekent (bij BE wordt deze rol vervuld door de Teamleider of het Hoofd).
Financieel Administrateur (FA):	De boekhouder die de financiële beslissingen van de JB (bijvoorbeeld een hogere canon a.g.v. een bestemmingswijziging) verwerkt in de boekhouding. Ook verzorgt deze rol de financiële afhandeling. De FA controleert niet inhoudelijk! Degene die deze rol vervult mag niet binnen dezelfde procedure ook de rol Financieel Beheerder vervullen. Omgekeerd geldt dat natuurlijk ook.

Canonherziening Einde Tijdvak (CHET)

Welke procedures:

17a. CHET AB 1915-1966
17b. CHET AB 1994-2000
18. Vervroegde wijziging erfpacht

Welke rollen: Dezelfde als bij Verwerken Aanvraag

Erfpachtcontrole

19. Erfpachtcontrole