Gemeente Amsterdam
B&W
Gemeenteblad

B&W-besluit 8 maart 2016

B&W

Jaar	2016
Afdeling	3B
Nummer	42
Publicatiedatum	11 maart 2016

Onderwerp

Wijziging erfpachtbeleid inzake canonherziening einde tijdvak

Burgemeester en wethouders van Amsterdam

Brengen ter algemene kennis dat zij in hun vergadering van 8 maart 2016 hebben besloten:

Te wijzigen per 11 maart 2016:
Het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van 31 oktober 2000, nummer ROIB2000/10789, in werking getreden per 1 januari 2001, inzake canonherziening einde tijdvak.

Per 11 maart 2016 luidt het Erfpachtbeleid inzake canonherziening einde tijdvak als volgt:

Erfpachtbeleid inzake canonherziening einde tijdvak

Dit besluit is van toepassing op alle voortdurende rechten van erfpacht uitgegeven onder algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van de algemene bepalingen voor woningcorporaties.

1. Onder canonherziening einde tijdvak in de zin van dit besluit wordt verstaan de herziening van de canon en eventueel de herziening van de op het recht van erfpacht van toepassing zijnde algemene bepalingen bij het einde van het in de erfpachtakte vermelde tijdvak.

2. Voor rechten van erfpacht waarop algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van vóór 1994 van toepassing zijn, geldt dat de wijze waarop door erfpachters van in één bouwblok gelegen terreinen waarvan de herziening van de canon door deskundigen aan de orde is, medewerking zal dienen te worden verleend aan de benoeming van deskundigen, de volgende is:
   a. de erfpachters van in één bouwblok gelegen terreinen waarvan de canons overeenkomstig de op hun rechten van toepassing zijnde algemene bepalingen dienen te worden herzien, zullen door Burgemeester en Wethouders bij aangetekend schrijven opgeroepen worden om binnen zes weken na dagtekening van dit schrijven schriftelijk kenbaar te maken, wie namens hen als deskundige wordt aangewezen;

b. op schriftelijk verzoek van twee of meer erfpachters uit het bouwblok kan de onder a genoemde termijn met maximaal vier weken worden verlengd;
c. de deskundige die door meer dan 50% van de erfpachters tijdig schriftelijk is aangewezen, wordt als benoemd beschouwd, met dien verstande dat erfpachters met meer dan één recht van erfpacht binnen het desbetreffende bouwblok net zoveel stemmen hebben als dat zij rechten van erfpacht hebben binnen het bouwblok;
d. indien niet door meer dan 50% van de erfpachters, zoals onder c vermeld, tijdig schriftelijk eenzelfde deskundige is aangewezen, stuurt de gemeente een rappelbrief waarin de erfpachters nogmaals worden verzocht om binnen vier weken na dagtekening van dit schrijven over te gaan tot het aanwijzen van een deskundige. In de rappelbrief wordt vermeld welke deskundige(n) reeds door erfpachters uit het bouwblok is aangewezen en het aantal keer dat de deskundige(n) is aangewezen;
e. indien de onder d vermelde rappelbrief niet tot gevolg heeft dat er door meer dan 50% van de erfpachters tijdig schriftelijk eenzelfde deskundige is aangewezen, wordt de deskundige die door de erfpachters het meest aangewezen is, met een minimumaantal van 25% van de erfpachters, als benoemd beschouwd;
f. indien het onder e vermelde minimumaantal stemmen niet gehaald wordt dan wel er op verschillende deskundigen een gelijk aantal stemmen is uitgebracht, zal de gemeente de President van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam verzoeken een deskundige namens de erfpachters te benoemen.

3. Voor rechten van erfpacht waarop de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1994 of 2000 van toepassing zijn, geldt dat, indien een herziening van de canon door deskundigen aan de orde is en de erfpachter niet binnen de in de algemene bepalingen daarvoor vermelde termijn schriftelijk een deskundige heeft aangewezen, de aanwijzing van een deskundige namens de erfpachter, alsmede die van de derde deskundige, op de navolgende wijze geschiedt:
   a. na afloop van de termijn waarbinnen de erfpachter de aanwijzing van een deskundige schriftelijk ter kennis van Burgemeester en Wethouders had dienen te brengen stuurt de gemeente een rappelbrief waarin de erfpachter wordt verzocht om alsnog binnen vier weken na dagtekening van dat schrijven over te gaan tot het aanwijzen van een deskundige;
   b. indien de erfpachter de aanwijzing van een deskundige niet binnen de onder sub a genoemde termijn van vier weken schriftelijk ter kennis van Burgemeester en Wethouders heeft gebracht, geschiedt de aanwijzing van een deskundige namens de erfpachter zo spoedig mogelijk door Burgemeester en Wethouders;
   c. in het geval dat aanwijzing van een deskundige namens de erfpachter door Burgemeester en Wethouders plaatsvindt, zal, in afwijking van het gestelde in art. 33, lid 3, sub d, van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 en ter uitvoering van het gestelde in art. 34, lid 3, sub d, van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, de derde deskundige worden aangewezen door de twee reeds aangewezen deskundigen tezamen. Dit lijdt slechts uitzondering indien de erfpachter schriftelijk heeft aangegeven de benoeming van de derde deskundige volgens art. 33, lid 3, sub d, van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 wenst te laten geschieden.

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

5. De erfpachter is de herziene canon verschuldigd met ingang van de eerste dag van het nieuwe erfpachttijdvak, met dien verstande dat voor canonherzieningen einde tijdvak waarvan de einddatum van het erfpachttijdvak op of na 1 januari 1999 ligt, de herziene canon als volgt bij de erfpachter in rekening wordt gebracht:
   a. het eerste jaar van het nieuwe erfpachttijdvak wordt de oude canon plus eenderde deel van het verschil tussen de oude en de herziene canon bij de erfpachter in rekening gebracht;
   b. het tweede jaar van het nieuwe erfpachttijdvak wordt de oude canon plus tweederde deel van het verschil tussen de oude en de herziene canon bij de erfpachter in rekening gebracht;
   c. vanaf het derde jaar van het nieuwe erfpachttijdvak wordt de herziene canon volledig bij de erfpachter in rekening gebracht.

6. In verband met de toepassing van de in punt 5 vermelde ingroeiregeling zal de canon voor rechten van erfpacht met een jaarlijkse canonaanpassing (indexering) pas met ingang van het vierde jaar van het nieuwe erfpachttijdvak jaarlijks

bouwbloksgewijs worden aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.

7. Bij een recht van erfpacht met een vijfjaarlijkse canonindexering wordt de indexering berekend op grond van de herziene canon, niet op grond van de gereduceerde canon.

8. Erfpachters die de canon voor hun herziene recht van erfpacht bij vooruitbetaling wensen te voldoen, komen eveneens in aanmerking voor de ingroeiregeling zoals vermeld onder punt 5. Op de afkoopsom, berekend volgens de instructie voor de vooruitbetaling van de canon, wordt in dat geval de netto contante waarde van de reductie in mindering gebracht.

9. Indien de eerstvolgende vervaldatum van de canon na het einde van het erfpachttijdvak niet samenvalt met de ingangsdatum van het nieuwe erfpachttijdvak, wordt de vervaldatum vastgesteld op de ingangsdatum van het nieuwe erfpachttijdvak. Een eventueel reeds door de erfpachter verrichte betaling welke betrekking heeft op de periode na de ingangsdatum van het nieuwe erfpachttijdvak, wordt in mindering gebracht op het bedrag dat de erfpachter bij de ingangsdatum van het nieuwe erfpachttijdvak, tevens zijnde de nieuwe vervaldatum van de canon, in rekening zou worden gebracht met inachtneming van de in punt 5 vermelde ingroeiregeling.

10. Het bij het einde van het erfpachttijdvak niet in acht nemen van de termijn voor het aanzeggen van de herziene canon, vermeld in de algemene bepalingen, doet het recht van de gemeente tot het van toepassing verklaren van de herziene canon niet teniet, zelfs niet indien de kennisgeving geschiedt na het verstrijken van het lopende tijdvak. Indien de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1994 of 2000 op het recht van toepassing zijn en de erfpachter benadeeld wordt door de te late aanzegging, heeft de te late kennisgeving tot gevolg dat de herziene canon door de erfpachter verschuldigd is drie jaar na verzending van de kennisgeving van de herziene canon. Bij rechten van erfpacht waarop Algemene Bepalingen van vóór 1994 van toepassing zijn, is de herziene canon door de erfpachter verschuldigd met ingang van één jaar na verzending van de kennisgeving van de herziene canon.

11. Indien de vervaldatum niet samenvalt met de datum waarop de herziene canon conform het vorige artikel door de erfpachter verschuldigd is, zal voor de periode gelegen tussen de datum waarop de herziene canon verschuldigd is en de eerstvolgende vervaldatum een aanvullende nota gestuurd worden.

12. De canonherziening einde tijdvak wordt vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers; in de akte wordt in ieder geval vermeld:

    a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
    b. het bedrag van de canon, de betalingswijze en, indien van toepassing, de datum waarop de canon voor het eerst wordt aangepast;
    c. de grondwaarde en schaduwgrondwaarde van het perceel;
    d. de ingroeiregeling zoals vermeld onder punt 5;

e. de vervaldata van de canon en de ingangsdatum en einddatum van het nieuwe tijdvak;
f. de bestemming en het toegestane gebruik;
g. de maximaal toegestane bebouwing.

13. Burgemeester en Wethouders bepalen, of en in welke mate het honorarium van de notaris voor het opmaken van de notariële akte en de kosten van inschrijving van die akte in de openbare registers voor rekening van de gemeente komen. Tot die kosten behoren niet de verschuldigde belastingen en andere lasten. Deze kosten komen voor rekening van de erfpachter.

Toelichting
Het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van 31 oktober 2000, nummer ROIB2000/10789, in werking getreden per 1 januari 2001, inzake canonherziening einde tijdvak, wordt als volgt gewijzigd:

I. Toevoeging van één extra artikel, luidende:

4. In afwijking van hetgeen is bepaald in de toepasselijke Algemene Bepalingen, kan de erfpachter éénmalig een extra aanbieding canonherziening einde tijdvak aanvragen.
a. De erfpachter kan de éénmalige extra aanbieding aanvragen in de periode tussen vier jaar voor einde tijdvak en:
i. de datum dat de opdracht aan de deskundigencommissie is verstrekt ingeval de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1915, 1934, 1937 of 1955 van toepassing zijn;
ii. twee jaar voor einde tijdvak ingeval de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 van toepassing zijn;
iii. drie jaar voor einde tijdvak ingeval Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 of 2000 van toepassing zijn.
b. De canon van de éénmalige extra aanbieding wordt berekend op basis van de grondprijzen van het op het moment van de aanbieding geldende gemeentelijk grondprijsbeleid en het op het moment van de aanbieding geldende canonpercentage.
c. De extra aanbieding is geldig tot drie maanden na de verzenddatum. Na deze drie maanden vervalt de aanbieding automatisch en kunnen de erfpachter en de gemeente hieraan geen rechten meer ontlenen.
d. De berekende canon wordt geïndexeerd conform de Consumentenprijsindex met een minimum van 0%, tot:
i. één jaar voor einde tijdvak ingeval Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1915, 1934, 1937 of 1955 van toepassing zijn;
ii. twee jaar voor einde tijdvak ingeval Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 van toepassing zijn;
iii. drie jaar voor einde tijdvak ingeval Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 of 2000 van toepassing zijn.
e. Wanneer de erfpachter de extra aanbieding niet accepteert, wordt de procedure canonherziening einde tijdvak voortgezet zoals omschreven in de toepasselijke Algemene Bepalingen en in onderhavig beleid.

f. Wanneer in het kader van de canonherziening einde tijdvak reeds kosten zijn gemaakt ten aanzien van het uitbrengen van een deskundigenrapport, worden de volledige kosten (ook het deel van de kosten dat normaal door de gemeente zou moeten worden betaald) door de erfpachter voldaan.

II. De artikelen 4 tot en met 12 van het huidige beleid worden door toevoeging van bovenstaand nieuw artikel 4 vernummerd tot resp. 5 tot en met 13. Voor het overige wijzigen de artikelen niet (met uitzondering van een aantal verwijzingen naar aanleiding van de vernummering).

Toelichting berekeningswijze nieuwe canon
Voor de extra gemeentelijke aanbieding wordt de canon op dezelfde wijze berekend als bij een reguliere canonherziening einde tijdvak. De canon wordt in beide gevallen berekend op basis van het gemeentelijk grondprijsbeleid, dat ieder jaar door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

Toelichting indexering
Er is voor gekozen om de aangeboden canon te indexeren tot het moment waarop de canon uiterlijk bekend zou moeten zijn conform de procedure canonherziening einde tijdvak zoals die in de Algemene Bepalingen is vermeld. Vanaf dit laatste moment vindt in de huidige procedure Canonherziening einde tijdvak namelijk nooit indexatie plaats. De indexatie vindt plaats conform de Consumentenprijsindex, met een bodem van 0%.

Burgemeester en wethouders voornoemd,

A.H.P. Van Gils, secretaris E.E. van der Laan, burgemeester