Bron: Raad
Type document: besluit
Nummer Gemeenteblad: 143
Onderwerp: VASTSTELLING BELEID INZAKE DE CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK.
Datum publicatie:29-12-2000
Datum Raad:--
Besluit Raad:
Opmerking:
Moties:
Comm. van Advies:
Datum CvA:--
Datum B&W:31-10-2000
Afdeling: ROIB

Tekst:

Volgn. 143

VASTSTELLING BELEID INZAKE DE CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK.

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

Gelet op hun besluit van 15 juni 1999, nr. 1999/6152/ROIB;
Overwegende:
dat de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam bij vonnis van 3 mei 2000 het bezwaar van de erfpachter dat de wijze waarop de benoeming van de deskundigen tot stand is gekomen dermate onzorgvuldig is dat de gemeente de erfpachter niet te goeder trouw aan de taxatie kan houden als terecht heeft beoordeeld, waarbij de Rechtbank heeft overwogen dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is dat de gemeente de erfpachter houdt aan de taxatie door drie aldus buiten haar om eenzijdig door de gemeente benoemde deskundigen;
het derhalve noodzakelijk is om het beleid inzake de canonherziening einde tijdvak op het onderdeel van de wijze waarop de deskundige van de zijde van de erfpachter wordt aangewezen aan te passen,

Brengen ter algemene kennis, dat zij bij hun besluit van 31 oktober 2000, nr. 2000/10789, hebben besloten:

I in te trekken hun besluit van 15 juni 1999, nr. 1999/6152/ROIB, zij het dat de toen ingetrokken besluiten ingetrokken blijven;

II vast te stellen het volgende

Beleid inzake de 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 woning-corporaties.

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 v››r 1994 van toepassing zijn, geldt dat de wijze waarop door erfpachters van in ,,n bouwblok

gelegen terreinen waarvan de herziening van de canon door deskundigen aan de orde is, mede-werking zal dienen te worden verleend aan de benoe-ming van deskundi-gen, de volgende is:
a de erfpachters van in ,,n 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 ,,n 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 later geschieden.

4. 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.

5. In verband met de toepassing van de in punt 4 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.

6. 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.

7. 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 4. Op de afkoopsom, berekend volgens de instructie voor de vooruitbetaling van de canon, wordt in dat geval de nettc contante waarde van de reductie in mindering gebracht.

8. 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 4 vermelde ingroei-regeling.

9. 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 kennisge-ving 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 kennis-geving tot gevolg dat de herziene canon door de erfpachter verschul-digd is drie jaar na verzending van de kennisgeving van de herziene canon. Bij rechten van erfpacht waarop algemene bepalingen van v>>r 1994 van toepassing zijn, is de herziene canon door de erfpachter verschul-digd met ingang van ,,n jaar na verzending van de kennisgeving van de herziene canon.

10. 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 eerstvol-gende vervaldatum een aanvullende nota gestuurd worden.
11. De canonherziening einde tijdvak wordt vastgelegd in een notari%le 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 var 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 4;
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.

12. Burgemeester en Wethouders bepalen, of en in welke mate het honorarium van de notaris voor het opmaken van de notari%le 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.;

III het bepaalde in punt 4 tot en met 6 van het onder II vermelde beleid inzake de canonherziening einde tijdvak eveneens van toepassing is op de vervroegde wijziging in de erfpacht;

IV om met gebruikmaking van het bepaalde in lijst A, behorende bij de Verordening op de stadsdelen, onderdeel III, Grondzaken, punt C, sub I, onder i, het in dit besluit verwoorde beleid in de vorm van een aanwijzing aan de stadsdeelbesturen op te leggen;

V dat dit besluit in werking treedt met ingang van 1 januari 2001;

VI te bepalen, dat dit besluit zal worden gepubliceerd in afdeling 3 van het Gemeenteblad.

Burgemeester en Wethouders voornoemd,
E. Gerritsen S. Patijn
secretaris burgemeester

Verschenen 29 december 2000.