Onderwerp
Beleid inzake de canonherziening einde tijdvak

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

I. In te trekken per @@

Het erfpachtbeleid over canonherziening einde tijdvak, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 8 maart 2016 (Gemeenteblad @@), over het gewijzigde besluit van het college van burgemeester en wethouders van 31 oktober 2000, nummer ROIB2000/10789, in werking getreden per 1 januari 2001. *Wat staat hier? Wat wordt er nou ingetrokken? Even mondeling..*

II. Vast te stellen per @@ en in te laten gaan per @@ het beleid met betrekking tot de canonherziening einde tijdvak:

A. Algemeen

Artikel 1. Toepasselijkheid

a. Dit beleid is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven onder de algemene bepalingen (AB) voor voortdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering vande erfpachtrechten die zijn uitgegeven onderA de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam; de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013;
b. andere dan de onder a. en b. bedoelde algemene bepalingen (of algemene voorwaarden – kan dat weg? Onder a of b staan geen algemene voorwaarden, of vallen die onder de alg. bepalingen?) en liggen in het havengebied van Amsterdam,
   - die Havenbedrijf Amsterdam N.V. namens de gemeente voor eigen rekening en risico beheert, en
   - waarvan de percelen waarop deze erfpachtrechten betrekking hebben onder opschortende voorwaarde van het eindigen hiervan aan het Havenbedrijf Amsterdam N.V. zijn uitgegeven, onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht voor het havengebied Amsterdam 2013.

2. Dit beleid is aanvullend op (en in een enkel geval een wijziging van) dat wat bepaald is over de canonherziening einde tijdvak in de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht. Waar dit beleid afwijkt van de algemene bepalingen, is dit duidelijk aangegeven.

Artikel 2. Definities

1. In dit beleid wordt verstaan onder:

a. **Waar gesproken wordt over de AB 1915, AB 1934, AB 1937, AB 1955, AB 1966, AB 1994, AB 2000**
wordt bedoeld respctievelijk de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1915, 1934, 1937, 1955, 1966, 1994, 2000 Amsterdam;

b. **Bouwblok:**
Een of meer percelen waarvan de tijdvakken tegelijk eindigen, als gebied aangeduid in de akte van vestiging van de erfpacht

c.

d. Canonherziening einde tijdvak:
De herziening van de canon bij het einde van het het in de erfpachtakte vermelde tijdvak. Eventueel ook de herziening van de geldende algemene bepalingen

e. **Erfpachtakte:**
De notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgesteld die verbonden zijn aan het erfpachtrecht;

f. **(Erfpacht)grondwaarde:**
De waarde van het perceel die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Deze waarde is vastgesteld op basis van de in de erfpachtakte opgenomen bestemming,het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel,. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn.

g. **Rechtbank Amsterdam:**
De Arrondissementsrechtbank te Amsterdam.

B. Procedure canonherziening einde tijdvak

Artikel 3. Procedure voor taxatie door deskundigen bij algemene bepalingen van vóór 1994

Voor rechten van erfpacht waarop AB van vóór 1994 van toepassing zijn, geldt bij canonherziening van een bouwblok het volgende over de benoeming van deskundigen:

a. de erfpachters dienen, binnen zes weken na een aangetekende oproep door de gemeente , schriftelijk een deskundige aan te wijzenerfpachters met meer dan één erfpachtrecht binnen het betreffende bouwblok hebben net zoveel stemmen als dat zij erfpachtrechten hebben binnen het bouwblok;
b. de deskundige die door meer dan 50% van de erfpachters is aangewezen, wordt als benoemd beschouwd;
c. als niet door meer dan 50% van de erfpachters binnen zes weken een deskundige is aangewezen, wordt de erfpachters schriftelijk verzocht om alsnog binnen vier weken een deskundige aan te wijzen. Hierbij wordt vermeld hoevaak welke deskundige(n) al is aangewezenals de onder d vermelde brief niet leidt tot een door meer dan 50% van de erfpachters aangewezen deskundige, wordt de deskundige die het meest aangewezen is, met een minimumaantal van 25% , als benoemd beschouwd;
d. Als het onder d vermelde minimumaantal stemmen niet gehaald wordt (even inhoudelijk: onder d staat 50%. Onder e staat 25%. Dus de deskundige uit .e wordt benoemd door de rechtbank?) of als op verschillende deskundigen een gelijk aantal stemmen is uitgebracht, benoemt de rechtbank Amsterdam een deskundige. Hiermee wordt dan afgeweken van

a. artikel 25 lid 6 AB 1915,
b. artikel 26 lid 6 AB 1934,
c. artikel 27 lid 6 AB 1937,
d. artikel 27 lid 6 AB 1955
e. artikel 24 lid 6 AB 1966

Dit naar aanleiding van het vonnis van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam van 3 mei 2000.

e. voor het aanwijzen van de derde (inhoudelijk: derde? Wie is de tweede dan?) deskundige wordt verwezen naar lid 4 voor de voornoemde artikelen: 'De beide aldus aangewezenen zullen binnen drie (3) maanden na dagtekening van de aanzegging,(...), een derde deskundige hebben aan te wijzen'.in navolging van sub f van dit artikel en in afwijking van het gestelde in artikel 25 lid 6 AB 1915, artikel 26 lid 6 AB 1934, artikel 27 lid 6 AB 1937, artikel 27 lid 6 AB 1955 en artikel 24 lid 6 AB 1966 zal

Artikel 4. Procedure voor taxatie door deskundigenbij de AB 1994 of AB 2000

1. Als de erfpachter valt onder de AB 1994 of AB 2000 en bij canonherziening niet binnen de gestelde termijn schriftelijk een deskundige heeft aangewezen, dan geldt de volgende procedure:

a. na afloop van de termijn waarbinnen de erfpachter een deskundige had moeten aanwijzen in een brief aan het college, stuurt de gemeente een rappelbrief. Hierin wordt de erfpachter verzocht om alsnog binnen vier weken een deskundige aan te wijzen;
b. als de erfpachter niet binnen de onder sub a genoemde vier weken een deskundige heeft aangewezen in een brief aan het college, dan doet de rechtbank Amsterdam dit zo spoedig mogelijk. Dit is een afwijking van het gestelde in artikel 33, lid 3, sub d AB 1994, en ter uitvoering van artikel 34 lid 3 sub d AB 2000,
c. Als de rechtbank een deskundige aanwijst namens de erfpachter, wordt de derde deskundige aangewezen door de twee al aangewezen deskundigen. Dit is een afwijking van het gestelde in artikel 33, lid 3, sub d AB 1994 en ter uitvoering van het gestelde in artikel 34, lid 3, sub d AB 2000. Dit naar aanleiding van het vonnis van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam van 3 mei 2000;
d. Voor rechten van erfpacht onder de AB 1994, is een uitzondering op sub b en c van dit artikel mogelijk als de erfpachter schriftelijk heeft aangegeven en vanaf hier snap ik het niet meer..Ik denk (en hoop) dat de zin niet klopt? de benoeming van (sub b) de deskundige namens de erfpachter(s) en/of (sub c) de derde deskundige wenst te laten geschieden.

Artikel 5. Aanvraag aanbieding canonherziening einde tijdvak

1. De erfpachter kan eenmalig.. Artikel 5 kijk ik dan nog niet naar, doe ik als er inhoudelijk overeenstemming is.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:
   - 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;
   - twee jaar voor einde tijdvak ingeval de AB 1966 van toepassing zijn;
   - drie jaar voor einde tijdvak ingeval de AB erfpacht 1994 of AB 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:
   - één jaar voor einde tijdvak ingeval AB 1915, AB 1934, AB 1937 of AB 1955 van toepassing zijn;
   - twee jaar voor einde tijdvak ingeval de AB 1966 van toepassing zijn;
   - drie jaar voor einde tijdvak ingeval de AB 1994 of AB 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.

Artikel 6. Eventuele wijziging vervaldatum

De vervaldatum WAT is dat? van de canonbetaling wordt gewijzigd als de eerstvolgende vervaldatum na het einde van het erfpachttijdvak niet samenvalt met de ingangsdatum van het nieuwe erfpachttijdvak. Bijvoorbeeld als... Wanneer zit daar ruimte tussen? In dat geval 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.

Artikel 7. Ingangsdatum canon

1. De erfpachter is de nieuwe canon verschuldigd met ingang van de eerstvolgende vervaldatum?? 1 jaar na verzending van de aanzeggen van de nieuwe canon.
2. Als de erfpachter benadeeld wordt door lid 1 van dit artikel, omdat de canon voor het volgende tijdvak lager is dan de canon van het oude tijdvak, gaat de nieuwe canon in per datum nieuwe tijdvak. Moet mondeling. Snap het niet.
3. Indien lid 2 van dit artikel zich voordoet, zal het verschil tussen de door de erfpachter reeds betaalde oude (hogere) canon voor het nieuwe tijdvak verrekend worden met de verschuldigde nieuwe canon, met vergoeding van de samengestelde wettelijke rente samengestelde wettelijke consumenten rente. Eerst inhoudelijke overeenstemming, dan redactie.

Artikel 8. Wijziging erfpachtrecht tijdens procedure canonherziening einde tijdvak

Als een wijziging van een erfpachtrecht tijdens de gestartte canonherziening einde tijdvak notarieel is vastgelegd, wordt de procedure canonherziening einde tijdvak verder uitgevoerd volgens deze nieuwe juridische situatie. Een procedure canonherziening einde tijdvak gaat in bij kennisgeving van de toepasselijkheid van (eventuele) nieuwe Algemene Bepalingen. Afhankelijk van de op het erfpachtrecht van toepassing zijnde Algemene Bepalingen is dit 3 of 4 jaar voor einde tijdvak.

C. Notariële akte

Artikel 9. De erfpachtakte

1. De canonherziening einde tijdvak wordt vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers;
2. In de akte staat in ieder geval:
   a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
   b. de algemene bepalingen die van toepassing zijn (geworden) op het erfpachtrecht;
   c. het bedrag van de jaarlijkse canon, de betalingswijze en, indien van toepassing, de datum waarop de canon voor het eerst wordt aangepast;
   d. de (erfpacht)grondwaarde van het erfpachtrecht;
   e. de vervaldata van de canon en de ingangsdatum en einddatum van het nieuwe tijdvak;
   f. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vierkante meters bebouwing.

Artikel 10. Kosten erfpachtakte

De aktekosten komen voor rekening van de gemeente.

Toelichting

Het beleid over canonherziening einde tijdvak, vastgesteld op 8 maart 2016 door het college van B&W, wordt op een aantal punten gewijzigd. Hieronder staat een toelichting op de belangrijkste wijzigingen. Wordt het beleid dat op 8 maart is vastgesteld nu gewijzigd? Of wordt het beleid gewijzigd, zoals vastgesteld op 8 maart?

Vonnis 3 mei 2000

Hier boven wordt een aantal keer verwezen naar het vonnis van de Arrondissementsrechtbank in Amsterdam van 3 mei 2000. Hierover waarover? is in het beleid over de canonherziening van 29 december 2000 het volgende opgenomen:

> "Dat de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam bij vonnis van 3 mei 2000 het bezwaar van de erfpachter dat de wijze waarop de benoeming van de deskundige 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."

De volgende artikelen wijken hierdoor af van dat wat bepaald is in de Algemene Bepalingen:

- Artikel 3 lid 1 sub f: Bij de AB van vóór 1994 gebeurt de aanwijzing van de deskundige namens de erfpachter(s) door de rechter indien er in een bouwblok geen deskundige met meerderheid van stemmen aangewezen wordt danwel het minimum aantal stemmen niet gehaald wordt;
- Artikel 3 lid 1 sub g: Indien artikel 3 lid 1 sub f zich voordoet zal na aanwijzing van de deskundige namens de erfpachter door de rechtbank de aanwijzing van de derde deskundige gebeuren door de twee reeds aangewezen deskundigen;
- Artikel 4 lid 1 sub b: Bij de AB 1994 of AB2000 gebeurd de aanwijzing van de deskundige namens de erfpachter door de rechter indien de erfpachter de gemeentelijke aanbieding afwijst, maar niet zelf een deskundige aanwijst;

- Artikel 4 lid 1 sub c: Indien artikel 4 lid 1 sub b zich voordoet zal na aanwijzing van de deskundige namens de erfpachter door de rechtbank de aanwijzing van de derde deskundige gebeuren door de twee reeds aangewezen deskundigen.

Ingroeiregeling
De ingroeiregeling uit het beleid canonherziening einde tijdvak, zoals vastgesteld op 8 maart 2016, is in dit nieuwe beleid niet meer opgenomen. Hiervoor in de plaats komt de regeling dat de gemeente de kosten betaalt van de notariële akte voor het vastleggen van de canonherziening einde tijdvak.