5. Beleid vervroegde canonherziening einde tijdvak bij voortdurende erfpacht

(voorheen - tot 1 januari 2018 - genaamd "*Beleid vervroegde wijziging voor niet woonbestemmingen*")

Onderwerp

Beleid vervroegde canonherziening einde tijdvak bij voortdurende erfpacht

(tot 1 januari 2018 genaamd beleid "*Vervroegde wijziging voor niet-woonbestemmingen*")

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

I. In te trekken per 1 januari 2018:

Het beleid "Vervroegde wijziging voor niet-woonbestemmingen" d.d. 16 augustus 2017, Gemeenteblad 2017 nr. 143786

II. Vast te stellen per 19 december 2017 en in te laten gaan per 1 januari 2018 het Beleid vervroegde canonherziening einde tijdvak bij voortdurende erfpacht (voorheen - tot 1 januari 2018 - genaamd "Besluit Vervroegde wijziging voor niet woonbestemmingen"):

A. Algemeen

Artikel 1 Toepasselijkheid

1. Dit beleid is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven onder de algemene bepalingen voor (voortdurende) erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van:

   a. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder:

   - Voorwaarden waarop gronden in erfpacht kunnen worden uitgegeven 1896;
   - Algemeene bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor industrieele doeleinden 1937;
   - Algemeene bepalingen voor tijdelijke erfpacht van terreinen, bestemd voor andere dan industrieele doeleinden 1937
   - Algemeene bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor industrieele doeleinden 1955
   - Algemeene bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor andere dan industrieele doeleinden 1955;
   - de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor woningcorporaties 1985 Amsterdam;
   - de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam;
   - de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 1992;
   - de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 2007;

b. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013;

c. de erfpachtrechten die in erfpacht zijn uitgegeven onder andere dan de onder a. en b. bedoelde algemene bepalingen dan wel algemene voorwaarden en zijn gelegen 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 van die rechten aan het Havenbedrijf Amsterdam N.V. zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013.

d. de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016

Artikel 2. Definities

In dit besluit wordt hierna verstaan onder:

a **Algemene bepalingen**:
de Algemene bepalingen voor *voortdurende* erfpacht waaronder de gemeente Amsterdam gronden in erfpacht uitgeeft en heeft uitgegeven, met in achtneming van het bepaalde in artikel 1 van dit besluit;

b. **bestemming**:
de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming en het toegestane gebruik van een perceel;

c. **erfpachtakte**:
de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht;

d **tijdvak**:
elke achtereenvolgende periode, zoals aangegeven in de Algemene bepalingen bij het einde waarvan de erfpacht wordt gewijzigd;

e **vervroegde canonherziening** :
de wijziging in de erfpacht in de periode van het twaalfde tot en met het vierde jaar voor 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;

f **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.

B. Voorwaarden

Artikel 3. Voorwaarden voor vervroegde canonherziening

Burgemeester en Wethouders kunnen met de erfpachter vervroegde canonherziening 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 vóór en uiterlijk tot in het vijfde jaar voor het einde van het tijdvak een schriftelijk verzoek indienen bij Burgemeester en Wethouders om een vervroegde canonherziening te laten plaatsvinden;

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 canonherziening af, indien:

1 het gebruik van het perceel en/of de opstallen niet in overeenstemming is met de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming;

2 er betalingsachterstanden bestaan uit hoofde van de erfpacht;

3 de erfpachter andere verplichtingen, voortvloeiend uit de erfpachtakte, 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 canonherziening af, indien een dringend gemeentebelang zich daartegen verzet;

f de vervroegde canonherziening treedt in werking op de eerstkomende vervaldatum voor de betaling van de canontermijn na dagtekening van de schriftelijke aanzegging als bedoeld in art. 4, 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 canonherziening en/of niet bereid is mee te werken aan de constatering van de vervroegde canonherziening bij notariële akte als bedoeld in art. 5, lid 1, van dit besluit, dient de erfpachter alle kosten van deskundigen, naast alle directe en indirecte kosten van de gemeente te voldoen.

Artikel 4. Deskundigen

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 canonherziening een deskundige aan. Burgemeester en Wethouders wijzen namens de gemeente binnen één maand na ontvangst van dit verzoek een 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.

Artikel 5. Erfpachtakte

1. Uiterlijk zes maanden na de aanzegging als bedoeld in art. 4, onder h, van dit besluit, dient de vervroegde canonherziening 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 notariële 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.

Artikel 6. Verrekening reeds vooruitbetaalde canon

1. Vervroegde canonherziening van een erfpachtrecht waarvan de erfpachter de canon vooruitbetaald heeft (afgekocht), geeft geen recht op terugbetaling van de afkoopsom. De gemeente bepaalt de restantwaarde van de afkoopsom over het lopende tijdvak. Hierbij geldt het volgende:

   a. Indien de canon voor het nieuwe tijdvak eveneens wordt vooruitbetaald, wordt dit restant in mindering gebracht op de te betalen afkoopsom.

   b. Indien de canon voor het nieuwe tijdvak niet wordt vooruitbetaald, zal de gemeente als grondslag voor de nieuwe canon nemen: de erfpachtgrondwaarde van het herziene erfpachtrecht, verminderd met de in dit artikel bedoelde restantwaarde.

Artikel 7. Kosten die verband houden met de notariële akte

De gemeente bepaalt of, en tot welk bedrag, de aan de (vervroegde) canonherziening einde tijdvak verbonden kosten door de gemeente worden betaald. Deze kosten betreffen het tarief van de notaris en de kosten voor de inschrijving van die akte in de openbare registers. De verschuldigde belastingen en andere lasten zijn voor rekening van de erfpachter. De gemeente heeft dit bepaald in het beleid 'Aktekosten'.

Artikel 8. Slot

Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2018.