Onderwerp
Beleid inzake de canonherziening einde tijdvak

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

I. In te trekken per @@

Het erfpachtbeleid inzake canonherziening einde tijdvak, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 8 maart 2016 (Gemeenteblad @@), inzake het gewijzigde besluit van het college van burgemeester en wethouders van 31 oktober 2000, nummer ROIB2000/10789, in werking getreden per 1 januari 2001.

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

A. Algemeen

Artikel 1. Toepasselijkheid

1. Dit beleid is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven onder de algemene bepalingen (AB) voor voortdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van:
    a. De erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder:
        - De Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam;
    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 algemenen 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 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 zoals omschreven in de op het erfpachtrecht van toepassing zijnde 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. **AB 1915, AB 1934, AB 1937, AB 1955, AB 1966, AB1994 en AB 2000:**
    Waar gesproken wordt over respectievelijk de AB 1915, AB 1934, AB 1937, AB 1955, AB 1966, AB1994 of AB 2000 wordt bedoeld:
        - de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1915 Amsterdam;
        - de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1934 Amsterdam;

- de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937 Amsterdam;
- de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1955 Amsterdam;
- de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 Amsterdam;
- de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 Amsterdam;
- de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam;

b. **Bouwblok:**
Een in de akte van vestiging van de erfpacht aangeduid gebied, gevormd door één of meer percelen waarvan de tijdvakken gelijktijdig eindigen;

c. **Canonherziening einde tijdvak:**
Bij het einde van het (in de erfpachtakte vermelde) tijdvak wordt de canon herzien . Eventueel worden ook de geldende algemene bepalingen herzien.;

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

e. **(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 bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte zoals opgenomen in de erfpachtakte. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn;

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

B. Procedure canonherziening einde tijdvak

Artikel 3. Procedure voor taxatie door deskundigen voor erfpachtrechten waarop AB van vóór 1994 van toepassing zijn

1. Voor erfpachtrechten 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 een bouwblok gelegen terreinen waarvan de canons dienen te worden herzien volgens de op hun rechten van toepassing zijnde AB, worden opgeroepen in een aangetekende oproep van het college om binnen zes weken na dagtekening van deze oproep schriftelijk een deskundige aan te wijzen;
   b. bij aanwijzing van een deskundige hebben erfpachters met meer dan één erfpachtrecht binnen het betreffende bouwblok, net zoveel stemmen als dat zij erfpachtrechten hebben binnen het bouwblok;

c. de deskundige die door meer dan 50% van de erfpachters tijdig schriftelijk is aangewezen, wordt als benoemd beschouwd;
d. als niet door meer dan 50% van de erfpachters, binnen 6 weken schriftelijk eenzelfde deskundige is aangewezen, stuurt de gemeente een brief waarin alle erfpachters nogmaals wordt verzocht om alsnog binnen vier weken na dagtekening van dit schrijven een deskundige aan te wijzen. Hierbij wordt vermeld welke deskundige(n) al door erfpachters uit het bouwblok is aangewezen en het aantal keer dat de deskundige(n) is aangewezen;
e. als de onder d vermelde brief niet leidt tot een door meer dan 50% van de erfpachters tijdig schriftelijk eenzelfde aangewezen deskundige, wordt de deskundige die het meest aangewezen is, met een minimumaantal van 25%, als benoemd beschouwd;
f. Indien het onder d vermelde minimumaantal stemmen (25%) niet gehaald wordt, of als er op verschillende deskundigen een gelijk aantal stemmen is uitgebracht, verzoekt de gemeente de rechtbank Amsterdam een deskundige namens de erfpachters te benoemen. Dit is 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 en naar aanleiding van het vonnis van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam van 3 mei 2000.
g. Als er sprake is van sub f van dit artikel wordt voor het aanwijzen van de derde deskundige verwezen naar lid 4 voor de hierna te noemen artikelen: 'De beide aldus aangewezenen zullen binnen drie (3) maanden na dagtekening van de aanzegging,(...), een derde deskundige hebben aan te wijzen'. Dit is 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.

Artikel 4. Procedure voor taxatie door deskundigen voor erfpachtrechten waarop de AB 1994 of AB 2000 van toepassing zijn

1. Voor rechten van erfpacht waarop de AB 1994 of AB 2000 van toepassing zijn en een herziening van de canon door deskundigen aan de orde is, geldt dat ,als 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, en die van de derde deskundige, op de volgende wijze gebeurd:
   a. na afloop van de termijn waarbinnen de erfpachter een deskundige schriftelijk had moeten aanwijzen bij het college, stuurt de gemeente een rappelbrief. Hierin wordt de erfpachter verzocht om alsnog binnen vier weken na dagtekening van dat schrijven een deskundige aan te wijzen;
   b. als de erfpachter niet binnen de onder sub a genoemde termijn van vier weken schriftelijk een deskundige heeft aangewezen bij het college, dan doet de rechtbank Amsterdam dit zo spoedig mogelijk. Dit is in 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 van een deskundige aanwijst namens de erfpachter, wordt de derde deskundige aangewezen door de twee reeds aangewezen deskundigen tezamen. Dit is in 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 waarop de AB 1994 van toepassing zijn, is een uitzondering op sub b en c van dit artikel mogelijk als de erfpachter schriftelijk heeft aangeeft dat hij de aanwijzing van (sub b:) de deskundige namens de erfpachter(s) en/of (sub c:) de derde deskundige door Burgemeester en Wethouders wenst te laten geschieden.

Artikel 5. Eventuele wijziging vervaldatum

De vervaldatum van de canonbetaling wordt gewijzigd als de eerstvolgende vervaldatum na het einde van het erfpachttijdvak niet samenvalt met de ingangsdatum van het nieuwe erfpachttijdvak. 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 6. 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 van het nieuwe tijdvak.
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.

Artikel 7. Wijziging erfpachtrecht tijdens procedure canonherziening einde tijdvak

Als een wijziging van een erfpachtrecht tijdens de gestartte procedure canonherziening einde tijdvak notarieel is vastgelegd, wordt de procedure canonherziening einde tijdvak verder uitgevoerd volgens deze nieuwe juridische situatie. Een procedure canonherziening einde tijdvak wordt 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 8. De erfpachtakte

1. De canonherziening einde tijdvak wordt vastgelegd in een notariële erfpachtakte en ingeschreven in de openbare registers;
2. In de erfpachtakte staan 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 9. Kosten erfpachtakte

De aktekosten komen voor rekening van de gemeente.

Toelichting
Het beleid inzake canonherziening einde tijdvak, vastgesteld op 8 maart 2016 door het college van B&W wordt op een aantal punten gewijzigd. Onderstaand een toelichting op de belangrijkste wijzigingen.

Vonnis 3 mei 2000
Bovenstaand wordt een aantal keer verwezen naar het vonnis van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam van 3 mei 2000. Over dit vonnis is in het beleid inzake de canonherziening einde tijdvak 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 als er in een bouwblok geen deskundige met meerderheid van stemmen aangewezen wordt of als het minimum aantal stemmen niet gehaald wordt;
- Artikel 3 lid 1 sub g: Als artikel 3 lid 1 sub f zich voordoet, dan 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 gebeurt 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.