Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht

Werkinstructie 17 b

Canonherziening einde tijdvak AB 1966, 1994 en AB 2000

Vastgesteld door het Hoofd Bureau Erfpacht

versie 2013

INHOUDSOPGAVE INHOUDSOPGAVE..... 2
HOOFDSTUK 1 ALGEMENE TOELICHTING.....3
1.1 Inleiding.....3
1.2 Samenvallen canonherziening einde tijdvak en splitsing.....3
1.3 Belangrijkste verschillen canonherziening einde tijdvak AB 1966, 1994 en 2000 en de overige oude algemene bepalingen.....3
HOOFDSTUK 2 PROCESGANG IN DE PRAKTIJK..... 8
2.1 Aanvang canonherziening.....8
2.2. Het organiseren van een informatiebijeenkomst.....8
2.3 Controleren van de bestemming.....8
2.4 Het aanzeggen van de nieuwe algemene bepalingen en de aanbieding van de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon.....8
2.5 Berekenen van de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon.....10
2.6 Acceptatie van de aanbieding.....11
2.7 Besluitvorming.....11
2.8 Verzoek akte notaris.....11
2.9 Volmacht.....12
2.10 Afronding.....12
2.11 Waardering door deskundigen.....12
2.12 Opdracht aan deskundigen om een derde deskundige aan te wijzen, canons vast te stellen en de rapporten op te maken.....13
2.13 Deskundigenrapport.....14
2.14 Aanzegging nieuwe canon.....14
HOOFDSTUK 3 NOTARIËLE AKTE.....15
HOOFDSTUK 4 AFRONDING.....15

Hoofdstuk 1 Algemene toelichting

1.1 Inleiding

Bij het schrijven van deze werkinstructie is de werkinstructie canonherziening einde tijdvak AB 1915 t/m AB 1955 als uitgangspunt genomen. De AB 1966, 1994 en 2000 schrijven echter een andere procedure voor canonherziening einde tijdvak voor en gaan uit van andere termijnen dan de oude AB's. Daarom is deze aanvulling op de bestaande werkinstructie noodzakelijk voor het uitvoeren van een procedure canonherziening einde tijdvak op basis van de AB 1966, 1994 en 2000. In deze aanvulling is alleen opgenomen wanneer de procedure verschilt van de bestaande werkinstructie. Ook wordt aangegeven hoe in dat geval gehandeld moet worden. Bij gelijke onderdelen van de procedure kan de werkinstructie AB1915-1955 gevolgd worden.

1.2 Samenvallen canonherziening einde tijdvak en splitsing

Het komt regelmatig voor dat een erfpachtrecht in appartementsrechten gesplitst wordt vlak voor het einde van het tijdvak. De canonherzieningsprocedure is dan al in gang gezet. In de meeste gevallen gaat het dan om een canonherzieningsprocedure op basis van de oudere AB's (zoals de AB1915 en de AB1937). Deze procedure start ruim vier jaar voor het einde van het tijdvak. Doordat als gevolg van het splitsen de AB 2000 van toepassing worden, zou de canonherzieningsprocedure vanaf het moment van splitsing eigenlijk moeten worden uitgevoerd volgens de AB 2000. Dit levert een ongewenste doorkruising op met de al gestarte canonherzieningsprocedure. Daarom is bepaald dat de al gestarte canonherzieningsprocedure voorrang heeft en hierdoor gewoon wordt voortgezet[1]. Met als gevolg dat het pand als ongesplitst recht wordt gewaardeerd en niet de afzonderlijke appartementsrechten. De termijnen en andere voorwaarden uit de "oude" AB's (zoals bouwbloksgewijze aanwijzing van deskundige) blijven van toepassing.
Wanneer een canonherzieningsprocedure dus eenmaal in gang is gezet, wordt deze niet veranderd door een splitsing. In het splitsingsbeleid staat: "Indien echter op het tijdstip van verlening van de toestemming om de erfpacht te splitsen in appartementsrechten de procedure is aangevangen tot herziening van de canon aan het einde van het tijdvak heeft die procedure de voorrang boven de procedure, neergelegd in de meest recente algemene bepalingen".
Dit dient als een bijzondere bepaling in de aanbieding tot splitsing te worden opgenomen, zodoende is hiervoor een aparte standaardbrief.

Gebruik de standaardbrief Aanbieding samenloop splitsing in appartementsrechten en CHET (in de map splitsing in appartementsrechten).

1.3 Belangrijkste verschillen canonherziening einde tijdvak AB 1966, 1994 en 2000 en de overige oude algemene bepalingen

De procedure canonherziening einde tijdvak op basis van de AB 1966, 1994 en 2000 is anders dan op basis van de overige algemene bepalingen.
Ook gelden er andere termijnen bij een canonherziening op basis van de AB 1966, 1994 en 2000. De belangrijkste verschillen zijn:

[1] Zie artikel 5 lid 2 onder IV. van het Besluit vaststelling inzake de splitsing van de erfpacht in appartementsrechten, d.d. 12 januari 1999, ROIB 2000/13229, Nr. 98/485/1

- **Aanbieding Û⇨Deskundigen**
  Bij de AB 1966, 1994 en 2000 doet de gemeente eerst een aanbieding voor de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon aan de erfpachter (artikel 3 lid 7 AB 1966, artikel 12 lid 1 AB 1994 en artikel 11 lid 2 AB 2000). Bij de oude algemene bepalingen doet de gemeente geen aanbieding, maar worden de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon vastgesteld door drie onafhankelijke deskundigen.
  Indien de erfpachter niet akkoord gaat met de aanbieding van de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon, dan worden deze vastgesteld door drie deskundigen (artikel 3 lid 8 AB 1966, artikel 12 lid 4 AB 1994 en artikel 11 lid 5 AB 2000).
  Bij geen reactie op de aanbieding komen de canon en de grondwaarde zoals genoemd in de gemeentelijke aanbieding voor de AB 1994 en AB 2000 vast te staan. Bij de AB 1966 staat daarentegen de canon niet vast maar wordt er getaxeerd door drie onafhankelijke deskundigen.

- **Start procedure: drie jaar Û⇨ vier jaar**
  Bij de AB 1994 en AB 2000 start de procedure drie jaar voor het einde van het tijdvak. Dit houdt in dat de gemeente drie jaar voor het einde van het tijdvak de erfpachter een aanbieding doet voor de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon en dat eventueel nieuwe algemene bepalingen aan de erfpachter moeten worden aangezegd. Bij de AB 1915 t/m AB 1955 start de procedure vier jaar voor het einde van het tijdvak; dan moeten namelijk de nieuwe algemene bepalingen worden aangezegd.
  In het geval de AB 1966 van toepassing zijn start de procedure vier jaar van tevoren: de gemeente zegt vier jaar voor het einde van het tijdvak de nieuwe algemene bepalingen aan en doet twee jaar en drie maanden voor de einddatum van het tijdvak de erfpachter een aanbieding voor de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon.

- **Te late aanzegging: nieuwe AB Û⇨ oude AB**
  Indien de gemeente bij de AB 1994 en 2000 te laat is met het aanzeggen van de nieuwe algemene bepalingen (dus later dan drie jaar voor het einde van het tijdvak), dan heeft dit tot gevolg dat de einddatum van het lopende tijdvak (en dus ook de begin- en einddatum van het nieuwe tijdvak) met drie jaar na de datum van de aanzegging opschuift (zie artikel 12 lid 8 AB 1994 en artikel 11 lid 9 AB 2000). De gemeente blijft dus wel gerechtigd om nieuwe algemene bepalingen aan de erfpachter op te leggen, zelfs als de einddatum van het lopend tijdvak al verstreken is. Dit in tegenstelling tot de overige algemene bepalingen (dus ook de AB 1966): als de gemeente dan te laat is met het aanzeggen van de nieuwe algemene bepalingen, dus later dan vier jaar voor het einde van het tijdvak, blijven de oude algemene bepalingen van toepassing, tenzij de erfpachter besluit dat hij toch de nieuwe algemene bepalingen van toepassing verklaard wil hebben.

- **Te late aanzegging: opschuiven einddatum lopend tijdvak Û⇨ betalingsverplichting**
  Indien de gemeente bij de AB 1994 en 2000 te laat is met het aanbieden van de nieuwe canon (dus later dan drie jaar voor het einde van het tijdvak), dan heeft dit tot gevolg dat de einddatum van het lopende tijdvak met drie jaar na de datum van de aanbieding opschuift. Als de einddatum van het lopende tijdvak opschuift, en daarmee ook de begin- en einddatum van het nieuwe tijdvak, dan schuift uiteraard ook de betalingsverplichting voor de nieuwe canon met even zoveel tijd op.

  Voorbeeld: Op 1 januari 2008 eindigt het tijdvak van een recht van erfpacht met de AB

1994 of de AB 2000. De vervaldata van de canon zijn 1 januari en 1 juli van elk jaar. De gemeente doet op 25 maart 2006 een aanbieding van de nieuwe canon (dus ruim één jaar te laat). Gevolg: de einddatum schuift met drie jaar op na 25 maart 2006 en valt op de eerstvolgende vervaldag van de canon, daardoor op 1 juli 2009. De erfpachter hoeft ook pas vanaf deze datum de nieuwe canon te betalen.

Bij te late aanzegging van de canon:
De nieuwe canon moet bij de overige algemene bepalingen één jaar voor het einde van het tijdvak aan de erfpachter bekend zijn gemaakt. Overschrijding van deze éénjaars-termijn heeft tot gevolg dat de verplichting tot betaling van de nieuwe canon opschuift met één jaar na de aanzegging van de herziene canon door de gemeente. De einddatum van het lopende tijdvak schuift dus hier niet op, deze blijft gewoon hetzelfde.

Verder staat nog in artikel 12 lid 7 van de AB 1994 en artikel 11 lid 8 van de AB 2000 dat wanneer de gemeente tweeëneenhalf jaar vóór de aanvang van een nieuw tijdvak nog geen nieuwe AB heeft aangezegd of nog geen aanbieding van de nieuwe canon heeft gedaan (dus al een half jaar te laat is), de erfpachter dan schriftelijk aan de gemeente verzoeken kan of nieuwe AB van toepassing worden en of de canon nog wordt herzien. De gemeente moet binnen drie maanden aan zo'n verzoek voldoen. Als de gemeente niet binnen drie maanden aan het verzoek voldoet dan bestaat hiervoor geen aparte sanctie. Omdat echter de gemeente al te laat is geldt hiervoor de algemene sanctie dat de einddatum van het lopende tijdvak opschuift. De bedoeling van artikel 12 lid 7 van de AB 1994 en artikel 11 lid 8 van de AB 2000 is eigenlijk dat de erfpachter ook oplettend moet zijn, maar de plicht om de gemeente te waarschuwen kan natuurlijk nooit opgelegd worden aan de erfpachter.

Samenvattend:

AB 1915 t/m AB 1955

- Aanzeggen nieuwe AB: 4 jaar voor einddatum;
- Indien de gemeente te laat is met het aanzeggen van de nieuwe algemene bepalingen: de oude algemene bepalingen blijven van toepassing (behalve wanneer de erfpachter kiest voor de nieuwe bepalingen);
- Aanzeggen nieuwe grondwaarde en nieuwe canon: 1 jaar voor einddatum;
- Indien de gemeente te laat is: opschuiven betalingsverplichting met 1 jaar na de aanzegging door de gemeente (einddatum lopende tijdvak schuift niet op!).

AB 1966

- Aanzeggen nieuwe algemene bepalingen: 4 jaar voor einddatum;
- Aanbieding nieuwe grondwaarde en nieuwe canon: 2 jaar en 3 maanden voor einddatum;
- Indien de erfpachter niet reageert op de aanbieding of de aanbieding niet accepteert, dan wordt er getaxeerd door drie onafhankelijke deskundigen.
- Indien de gemeente te laat is met het aanzeggen van de nieuwe algemene bepalingen: de oude algemene bepalingen blijven van toepassing (behalve wanneer de erfpachter kiest voor de nieuwe bepalingen);
- Aanzeggen nieuwe grondwaarde en nieuwe canon: 1 jaar voor einddatum;

- indien de gemeente te laat is: opschuiven betalingsverplichting met 1 jaar na de aanzegging door de gemeente (einddatum lopende tijdvak schuift niet op!).

AB 1994 en 2000

- Aanzeggen nieuwe algemene bepalingen: 3 jaar voor einddatum;
- Gemeentelijke aanbieding nieuwe grondwaarde en nieuwe canon: 3 jaar voor einddatum;
- Indien de gemeente te laat is: opschuiven einddatum lopende tijdvak (en begin- en einddatum van het nieuwe tijdvak) met drie jaar na aanbieding;
- Indien de erfpachter niet akkoord gaat met de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon, dan worden deze vastgesteld door drie deskundigen.
- Indien de erfpachter niet reageert op de aanbieding, komen de canon en de grondwaarde uit de aanbieding automatisch vast te staan.

1.4. Stichting Erfpachters Belangen Amsterdam

Stichting Erfpachters Belangen Amsterdam (hierna te noemen SEBA) is een stichting opgericht door onder andere advocatenkantoor 5.1.2e SEBA voert procedures tegen de gemeente Amsterdam omdat zij het niet eens is met erfpacht in zijn algemeenheid en een aantal zaken in het bijzonder voortvloeiende uit bijvoorbeeld Algemene Bepalingen. Zij vindt bijvoorbeeld dat de gemeente bij bestemmingswijziging geen meerwaarde in rekening mag brengen. Ook tegen de procedure canonherziening einde tijdvak heeft zij veel bezwaren. Erfpachters kunnen zich aansluiten bij de stichting. Contactpersoon voor de SEBA is advocatenkantoor Corten de Geer (5.1.2e 5.1.2e). Om te voorkomen dat de gemeente meerdere procedures moet voeren tegen de afzonderlijke erfpachters is in overleg met de SEBA afgesproken dat erfpachters zich 'tijdig en formeel' kunnen aansluiten bij de SEBA. 'Tijdig' betekent in dit geval in ieder geval tot aan de uitspraak van de Rechtbank (daarna gaat de Gemeente weer met SEBA om tafel). 'Formeel' betekent in dit geval dat zij een volmacht afgeven aan de SEBA. Deze erfpachters staan bij Bureau Erfpacht in Hermes aangetekend als aangesloten bij SEBA.

Met betrekking tot de procedure canonherziening einde tijdvak is een aantal afspraken gemaakt ten aanzien van de SEBA aangeslotenen, voor zolang dat de uitspraak nog niet is gedaan, te weten:

1. De Gemeente zal de erfpachter niet aanmanen om de akte canonherziening einde tijdvak te passeren;

2. Bij vooruitbetaling canon: de erfpachter kan ervoor kiezen om de akte niet te passeren, maar de overeenkomst moet worden ingeschreven in het kadaster. De keuze van de huidige erfpachter m.b.t. welke canonbetaling en dergelijke gaan over op de nieuwe erfpachter. Er wordt geen opdracht aan een notaris gestuurd voor het passeren van de akte. (NB: dit geldt uiteraard niet als de erfpachter zich pas bij SEBA aansluit NADAT de opdracht aan de notaris is verstrekt; de erfpachter moet dan ook de notariskosten gewoon betalen);

3. De nieuwe canon hoeft nog niet betaald te worden: als de erfpachter er voor kiest om alleen de 'oude' canon te betalen, start de Gemeente geen incassoprocedure. Als de Gemeente in het gelijk wordt gesteld dan is de erfpachter wel met terugwerkende kracht wettelijke rente verschuldigd over de openstaande canonnota's;

4. Bij vooruitbetaling van de canon: de afkoopsom hoeft nog niet betaald te worden. Als de Gemeente in het gelijk wordt gesteld dan is de erfpachter wel met terugwerkende kracht wettelijke rente verschuldigd;

5. De erfpachter gaat bij voorbaat niet akkoord met gemeentelijke aanbieding (NB: dit geldt niet als de erfpachter zich pas bij SEBA aansluit NADAT hij de aanbieding heeft geaccepteerd, of niet binnen 3 maanden heeft gereageerd op de aanbieding waardoor de canon vast staat);

6. BA maant wel 2x aan voor de betaling maar de vordering gaat niet naar het incasso bureau (NB: dit geldt alleen als de erfpachter wel de 'oude' canon betaalt, die is namelijk zeker verschuldigd. Als hij de 'oude' canon niet betaalt, dan kan wel een incassotraject worden opgestart);

7. 5.1.2e is de erfpachterdeskundige namens alle SEBA aangeslotenen (NB: dit geldt niet als de erfpachter zich pas bij SEBA aansluit NADAT de deskundigenprocedure al in gang is gezet voor het betreffende bouwblok); namens de gemeente treedt als vaste deskundige op de heer 5.1.2e en de derde deskundige is de heer 5.1.2e

8. Wanneer een SEBA-erfpachtrecht wordt overgedragen, is de oude erfpachter niet langer aangesloten bij SEBA. Ook de nieuwe erfpachter is niet automatisch aangesloten: hij zal een nieuwe volmacht moeten ondertekenen.

De procedure met SEBA loopt al heel lang. Tussentijds kan er van alles wijzigen en kunnen er nieuwe afspraken worden gemaakt. Dit gaat via Juridisch Beleid. Zijn er vragen of onduidelijkheden neem dan contact hiermee op.

Hoofdstuk 2 Procesgang in de praktijk

LET OP:

1. voor een praktische en gedetailleerde uitwerking van het onderdeel van de procedure zoals hieronder beschreven zie de memo “opstarten procedure Canonherziening einde tijdvak” (is als bijlage 1 bij deze WI gevoegd).;
2. voor het gebruik van de excelsheet en de chet brievenmodule zie bijlage 3;
3. houd elke stap in het proces bij op de chet-sheet waarop alle dossiernummers staan.

2.1 Aanvang canonherziening

Zie Werkinstructie canonherziening einde tijdvak AB 1915 t/m AB 1955 (WI 17a). De chetter neemt het dossier in Hermes in behandeling. Hoe dit moet staat beschreven in de handleiding Winkel op Orde.

2.2. Het organiseren van een informatiebijeenkomst

Voordat er een informatiebrief wordt uitgestuurd (zie 2.3.) willen we de erfpachters ook persoonlijk informeren over de procedure canonherziening einde tijdvak.
Bij grotere blokken wordt hiervoor een informatie-bijeenkomst georganiseerd. Hiervoor is een ‘checklist informatiebijeenkomst’ opgesteld. Deze kun je raadplegen voor de procedure. Hij is in de chetmap in Docwerker opgeslagen.
Bij kleinere blokken of enkele rechten neem je persoonlijk contact op met de erfpachter met het verzoek om langs te komen. In het gesprek licht je de komende procedure toe.

Gebruik de standaardbrief CHET 001 - informatiebijeenkomst

2.3 Controleren van de bestemming

Zie Werkinstructie canonherziening einde tijdvak AB 1915 t/m AB 1955 (onder 2.5).

2.4 Het aanzeggen van de nieuwe algemene bepalingen en de aanbieding van de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon

LET OP: Het aanzeggen van de nieuwe Algemene Bepalingen is een fatale termijn. Daarom hanteert Bureau Erfpacht een veiligheidsmarge bovenop de hieronder genoemde termijnen van 3 maanden. Dit om de aanzeggingsbrieven tijdig de deur uit te kunnen doen. Lees de memo “Opstarten procedure Canonherziening einde tijdvak” voor een gedetailleerde uitwerking hoe je moet opstarten.

<u>Aanzeggen nieuwe algemene bepalingen op grond van AB 1966</u>
Op grond van artikel 3 lid 3 AB 1966 dienen de nieuwe algemene bepalingen minimaal <u>vier</u> jaar voor de einddatum van het huidige tijdvak aan de erfpachter te worden aangezegd. In deze brief wordt ook gevraagd om de huidige bestemming/gebruik op te geven.

Gebruik standaarddocument 008 – aanzeggen AB2000 – AB1966

Gebruik standaarddocument 009 – rappel aanzeggen AB2000 - AB1966 (2 weken na verzending brief 008)

Aanzeggen nieuwe algemene bepalingen op grond van AB 1994
Op grond van artikel 12 lid 3 AB 1994 dienen de nieuwe algemene bepalingen minimaal drie jaar voor de einddatum van het huidige tijdvak aan de erfpachter te worden aangezegd.

Gebruik standaarddocument 011 – aanbieding CHET AB1994-2000

Aanzeggen nieuwe algemene bepalingen op grond van AB 2000
Op grond van artikel 11 lid 1 AB 2000 dienen de eventueel nieuwe algemene bepalingen minimaal drie jaar voor de einddatum van het huidige tijdvak aan de erfpachter te worden aangezegd. Omdat er op dit moment geen recentere algemene bepalingen bestaan dan de AB 2000, kan de chetter volstaan met de mededeling aan de erfpachter dat de AB 2000 voor het tweede erfpachttijdvak van toepassing blijven. Indien nieuwe algemene bepalingen worden vastgesteld moeten deze uiteraard altijd op tijd worden aangezegd.

Gebruik standaarddocument 011 – aanbieding CHET AB1994-2000

Aanbieden nieuwe grondwaarde en nieuwe canon AB 1966
De nieuwe canon en grondwaarde dienen ten minste één jaar voor het einde van het huidige tijdvak te zijn herzien (artikel 3 lid 5 AB 1966). Omdat deze éénjaarstermijn goed in de gaten moet worden gehouden, wordt de aanbieding voor de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon twee jaar en drie maanden voor het einde van het huidige tijdvak verstuurd. Hierna is dan nog voldoende tijd (als de erfpachter het niet eens is met de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon) voor de deskundigen om de canon en grondwaarde te bepalen en hiervan een rapport op te maken.

Gebruik standaarddocument 010 – aanbieding Chet AB1966

Aanbieden nieuwe grondwaarde en nieuwe canon AB 1994 en 2000
Het aanbieden door de gemeente van de nieuwe grondwaarde en nieuwe canon dient drie jaar voor de einddatum van het huidige tijdvak te geschieden (zie artikel 12 lid 3 AB 1994 en artikel 11 lid 1 AB 2000). Het aanzeggen van de nieuwe algemene bepalingen en het aanbieden van de nieuwe grondwaarde en nieuwe canon gebeurt in één brief.

In artikel 12 lid 1 AB 1994 staat dat de nieuwe canon moet worden vastgesteld op basis van een opnieuw berekende grondwaarde en het canonpercentage, geldende in het jaar van kennisgeving. De gemeente ziet dit als een **periode van 12 maanden**, en niet als een kalenderjaar. De gemeente stelt echter niet jaarlijks maar per kwartaal de canonpercentages vast, hierdoor wordt uitgegaan van het kwartaalpercentage dat geldt in het (kalender)kwartaal waarin de aanbieding wordt gedaan.

In artikel 11 lid 2 AB 2000 staat dat de nieuwe canon moet worden vastgesteld op basis van een opnieuw berekende grondwaarde en het canonpercentage, geldende in het desbetreffende kwartaal van het jaar van kennisgeving. Ook hier gaat de gemeente uit van een **periode van drie maanden**, niet van een kalenderkwartaal. Doordat de canonpercentages worden vastgesteld per kalenderkwartaal, wordt ook hier uitgegaan van het kwartaalpercentage dat geldt in het (kalender)kwartaal waarin de aanbieding wordt gedaan.

In artikel 12 lid 2 AB 1994 en artikel 11 lid 3 AB 2000 staat vervolgens opgesomd met welke factoren rekening moet worden gehouden om de nieuwe grondwaarde te berekenen. Er moet rekening gehouden worden met:

- de bij de aanvang van het nieuwe tijdvak toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen;
- een redelijke toedeling van een deel van de gezamenlijke waarde van het perceel en de opstallen aan het perceel;
- de onderhandse verkoopwaarde van normaal onderhouden percelen en opstallen in verhuurde of gebruikte staat.

2.5 Berekenen van de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon

Voor het berekenen van de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon, die nodig zijn om een aanbieding te kunnen doen aan de erfpachter, gebruikt de chetter de Handleiding grondprijsbepaling. In deze Handleiding zijn per stadsdeel de grondprijzen opgenomen voor verschillende bestemmingen en locaties.
NB: wanneer voor een bepaalde functie of voor een bepaald gebied geen grondprijs is opgenomen in de Handleiding, dan dient er een grondprijsadvies te worden aangevraagd bij de afdeling Vastgoedadvisering. Dit advies aanvragen kost tijd. Let hierop in je planning.
Lees de memo “Opstarten procedure Canonherziening einde tijdvak” bijlage 1.
De grondwaarde berekent de chetter door het aantal vierkante meters BVO/GBO te vermenigvuldigen met de van toepassing zijnde grondprijs en depreciatiefactor, welke vermeld staan in de Handleiding Grondprijsbepaling of in het grondprijsadvies.

STAP 1: *aantal vierkante meters BVO/GBO*
Het aantal vierkante meters BVO is benodigd voor niet-woonbestemmingen en het aantal vierkante meters GBO is benodigd voor woonbestemmingen. Om het aantal vierkante meters BVO/GBO op te meten, kun je gebruik maken van een bouwtekening. Indien het recht gesplitst is in appartementsrechten is het aantal vierkante meters BVO al vastgelegd in de notariële akte van splitsing.

De prijzen in de Handleiding grondprijsbepalingen zijn voor woningen gegeven per vierkante meter GBO. Indien er sprake is van een eengezinswoning, dan vermenigvuldig je het aantal vierkante meters BVO met 0,88 om om te rekenen naar vierkante meters GBO en indien er sprake is van een meergezinswoning, dan vermenigvuldig je het aantal vierkante meters BVO met 0,79. **Let op:** Kijk voor de actuele omrekenfactor altijd in de Handleiding Grondprijsbepaling.

STAP 2: *opzoeken van de juiste grondprijs*
De grondprijs is afhankelijk van de buurtcode en de bestemming. Je zoekt de buurtcode op die bij de locatie van het pand hoort. Vervolgens kijk je naar de bestemming. Zoek dan in de tabel de bijhorende grondprijs op. Als er sprake is van een niet-woonbestemming kijk je of het erfpachtrecht is gelegen ‘binnen woonmilieu’. Een kaart is te vinden in de bijlage bij de Handleiding grondprijsbepaling. Ligt het erfpachtrecht binnen het oranje woongebied dan zijn er voor bedrijfsruimten en winkels aparte grondprijzen. Ligt het erfpachtrecht niet binnen woongebied of is het een andere bestemming dan vraag je een grondprijsadvies aan bij de afdeling Vastgoedadvisering van het Ontwikkelingsbedrijf.

STAP 3: *berekenen grondwaarde*
Vermenigvuldig het aantal vierkante meters met de grondprijs. Dit resulteert in de grondwaarde. Vervolgens vermenigvuldig je de grondwaarde met de bijbehorende depreciatiefactor. De depreciatiefactor is een soort korting op de grondwaarde waarmee de waarde van bebouwde grond wordt afgeleid van de waarde van bouwrijpe grond. De hoogte van de korting is afhankelijk van de datum van uitgifte. Vijftien jaar na de eerste uitgifte wordt de maximale korting van 25% bereikt. Omdat het hier zal gaan om rechten van erfpacht, welke meer dan vijftien jaar geleden zijn uitgegeven, is de depreciatiefactor van 0,75 in alle gevallen van toepassing. **Let op:** Kijk voor de actuele depreciatiefactor altijd in de Handleiding Grondprijsbepaling.

STAP 4: Voer de gegevens die nodig zijn voor de aanbieding in de excelsheet in
De functioneel beheerder van de chet-brievenmodule levert een excelsheet aan met daarin opgenomen de gegevens vanuit Hermes en OGAgis.

De aanbieding is drie maanden geldig en moet altijd geschieden onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring (besluitvorming).

Bij de AB1966 moet de aanbieding ongeveer twee jaar en drie maanden tevoren en bij de AB1994 en AB2000 moet de aanbieding ongeveer drie jaar en twee maanden voor de einddatum van het tijdvak worden verstuurd.
NB: als de aanbieding ongeopend retour wordt gestuurd, dan dien je het adres te controleren en de aanbieding vervolgens nogmaals aangetekend en per gewone post te versturen.

2.6 Acceptatie van de aanbieding
Indien de erfpachter de aanbieding wil accepteren dan dient hij dit binnen drie maanden schriftelijk aan de gemeente mede te delen. Daarbij kan hij gebruik maken van het bijgevoegde Antwoordformulier A.

Twee maanden na het versturen van de aanbieding verstuurt de chetter een **aangetekende** herinneringsbrief aan de erfpachter.

Gebruik de standaardbrief CHET 012- herinnering aanbieding AB1966, 1994 of 2000

2.7 Besluitvorming
Zodra het ingevulde en ondertekende Antwoordformulier A door de erfpachter is terug gestuurd, begint de fase van de besluitvorming.

Gebruik de standaardbrief CHET 031 – Besluit AB1966, 1994 of 2000

2.8 Verzoek akte notaris
Zie Werkinstructie canonherziening einde tijdvak AB 1915 t/m AB 1955 (onder 3.2).
Als bijlage wordt nu een kopie van het besluit meegestuurd en de opdracht aan de notaris heeft een andere inhoud.

Gebruik de standaardbrief CHET 024 opdracht notaris ALLE AB

2.9 Volmacht
Zie werkinstructie canonherziening einde tijdvak AB 1915 t/m AB 1955 (onder 3.3).

2.10 Afronding
Zie werkinstructie canonherziening einde tijdvak AB 1915 t/m AB 1955 (onder 4).

2.11 Waardering door deskundigen
Wanneer de erfpachter de aanbieding niet wil accepteren dan dient hij dit binnen drie maanden schriftelijk aan de gemeente mede te delen. Daarbij kan hij gebruik maken van het bijgevoegde Antwoordformulier B. In dat geval worden de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon vastgesteld door drie deskundigen.

Geen reactie van de erfpachter
Het kan ook voorkomen dat de erfpachter helemaal niet reageert op de aanbieding. Als de erfpachter na drie maanden nog geen antwoordformulier heeft teruggestuurd, verschillen de procedures van de AB 1966 met die van de AB 1994 en de AB 2000.

In het geval van de AB 1966 geldt conform artikel 3 lid 7 dat wanneer de gemeente en de erfpachter er niet uitkomen (dus: wanneer de erfpachter niet reageert of wanneer de erfpachter de aanbieding niet accepteert), er dan wordt er getaxeerd door deskundigen.

Wanneer de AB 1994 of de AB 2000 van toepassing zijn, dan geldt conform artikel 12 lid 1 t/m 4 AB 1994 en artikel 11 lid 4 AB 2000 dat de canon en de grondwaarde uit de gemeentelijke aanbieding automatisch komen vast te staan en is de jaarlijkse indexering van toepassing.

Op 15 oktober 2012 heeft Bureau Erfpacht **intern** beleid vastgesteld dat tot het moment dat de opdracht aan de deskundigen is verstrekt, de erfpachter alsnog (schriftelijk) kan aangeven het niet eens te zijn met de aanbieding. In de praktijk heeft hij dan nog extra tijd om te kiezen voor de deskundigenprocedure. Dit beleid heeft alleen interne werking dus mag niet naar buiten (extern) gecommuniceerd worden. Overleg altijd eerst met de chet-coördinator in zulke gevallen.

Gemeentedeskundige
Om enige vorm van partijdigheid van de zijde van de gemeente te voorkomen, heeft de gemeente in 1915 gekozen voor een canonherziening door drie onafhankelijke deskundigen. Meestal zijn dit makelaars, die zijn aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). De Makelaarsvereniging Amsterdam (MvA) heeft een lijst uitgebracht van deskundigen op het gebied van canonherziening. Dit is echter geen vereiste.
Er wordt één deskundige aangewezen door de erfpachters en één door de gemeente. Tezamen wijzen de aangewezen deskundigen een derde deskundige aan. De deskundigen bepalen samen de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon. Dit is voor zowel de erfpachter als de gemeente bindend.

Voer de gegevens van de gemeentedeskundige in de excelsheet in

Gebruik de standaardbrief CHET 019 – benoeming gemeentedeskundige ALLE AB

Erfpachterdeskundige
De wijze waarop de erfpachterdeskundige wordt aangewezen is uitgewerkt in artikel 24 van de AB 1966, artikel 33 van de AB 1994 en artikel 34 van de AB 2000 alsmede het beleid inzake canonherziening einde tijdvak, d.d. 31 oktober 2000, nummer 2000/10789.

De aanwijzing van de erfpachterdeskundige voor de AB 1966 gaat op dezelfde wijze als bij de AB 1915 t/m AB 1955 (dus bouwbloksgewijs). Dit kan eventueel in combinatie met rechten in het bouwblok waarop de AB 1915, 1934, 1937 of 1937/1955 van toepassing zijn. Om dit te vergemakkelijken wordt de aanbieding twee jaar en drie maanden voor het einde van het huidige tijdvak verstuurd, zodat dit enigszins gelijk loopt met het versturen van de brief “verzoek aanwijzen deskundige” die wordt verstuurd als de AB 1915 t/m AB 1955 van toepassing zijn.

De aanwijzing erfpachterdeskundige voor de AB 1994 en AB 2000 gaat niet bouwbloksgewijs. Elke erfpachter heeft, onafhankelijk van de andere erfpachters in het bouwblok, het recht een eigen deskundige aan te wijzen. In de praktijk kan het er aldus op neer komen dat binnen één bouwblok en op hetzelfde moment verschillende deskundigencommissies worden benoemd. De gegevens van de deskundige kan de erfpachter invullen op het antwoordformulier. Deze gegevens voert de chetter in op de excelsheet.

Erfpachter wijst geen deskundige aan
Heel soms komt het voor dat een erfpachter wel formulier B invult (niet akkoord met aanbieding gemeente), maar daarop geen deskundige aanwijst. In dit geval stuur je de erfpachter een rappel. Als de erfpachter ook hierop niet reageert, dan wijst B&W volgens het Beleid inzake canonherziening einde tijdvak de deskundige namens de erfpachter aan. Dit betekent in de praktijk dat de chetter zelf de deskundige namens de erfpachter aanwijst. Het biedt de voorkeur om voor deze deskundige aan te sluiten bij de meerderheid van de erfpachters in hetzelfde bouwblok (teneinde de schijn van partijdigheid bij de erfpachterdeskundige te voorkomen). Van de aanwijzing van deze deskundige namens de erfpachter stuurt de chetter aan de erfpachter nog een bevestiging.

2.12 Opdracht aan deskundigen om een derde deskundige aan te wijzen, canons vast te stellen en de rapporten op te maken

Op grond van artikel 24 lid 4 AB 1966, artikel 33 lid 3b AB 1994 en artikel 34 lid 3b AB 2000 moeten de gemeentedeskundige en de erfpachterdeskundige binnen drie maanden een derde deskundige aanwijzen.

Bij de waardering van een erfpachtrecht dienen zij rekening te houden met de referentieperiode zoals genoemd in de Algemene Bepalingen. Dit is bij de AB 1966 het jaar voorafgaande aan het laatste jaar van het tijdvak. Het gaat hier niet over een kalenderjaar maar een periode van 12 maanden.

Bijvoorbeeld:
Tijdvak eindigt op 1-6-2016 dan moet er tussen 1-6-2014 en 1-6-2015 worden getaxeerd. Dit geldt niet voor de AB1994 en AB2000, daar is het respectievelijk het jaar of het kwartaal waarin de gemeente de aanbieding heeft verstuurd.

Ook bij het verstrekken van de opdracht dient de chetter hier rekening mee te houden.

Op grond van artikel 24 lid 9 AB 1966, artikel 33 lid 5 AB 1994 en artikel 34 lid 5 AB 2000 moet de erfpachter binnen zes maanden na aanwijzing van de derde deskundige schriftelijk op de hoogte zijn gebracht van de nieuwe canon. Dit betekent dat het definitieve rapport binnen zes maanden na aanwijzing van de derde deskundige klaar moet zijn.

Zie verder Werkinstructie canonherziening einde tijdvak AB 1915 t/m AB 1955 (onder 2.7).

2.13 Deskundigenrapport

Zie Werkinstructie canonherziening einde tijdvak AB 1915 t/m AB 1955 (onder 2.9).

2.14 Aanzegging nieuwe canon

Zodra de definitieve deskundigenrapporten door de gemeente zijn ontvangen, kunnen de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon door de gemeente worden aangezegd.

Aanpassen vervaldata

Zie Werkinstructie canonherziening einde tijdvak AB 1915 t/m 1955 (onder 2.10).

De ingroeiregeling

Zie Werkinstructie canonherziening einde tijdvak AB 1915 t/m 1955 (onder 2.10).

Voorwaarde

Zie Werkinstructie canonherziening einde tijdvak AB 1915 t/m 1955 (onder 2.10).

Voorbeelden te late aanzegging, ingroeiregeling en indexering

Stel, de einddatum is 30 juni 2006, en in het nieuwe tijdvak zijn de Algemene Bepalingen 2000 van toepassing. In een normale situatie zou de eerste indexering met ingang van het vierde jaar zijn, dus 1 juli 2009.

Aanzegging nieuwe canon (en nieuwe AB)	nieuwe einddatum	betalingsverplichting	eerste indexering
1 juli 2003	1 juli 2006	1 juli 2006	1 juli 2009
1 juli 2004	1 juli 2007	1 juli 2007	1 juli 2010
1 juli 2005	1 juli 2008	1 juli 2008	1 jul 2011
1 juli 2006	1 juli 2009	1 juli 2009	1 juli 2012

Aanzegging nieuwe canon

De AB 2000 bieden de mogelijkheid te kiezen uit de volgende betalingsmogelijkheden:

- een jaarlijkse canon die elk jaar wordt aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau, te betalen in halfjaarlijkse termijnen;
- een 10 jaar vaste canon die na verloop van telkens 10 jaar voor de daaropvolgende 10 jaar wordt vastgesteld. Iedere 10 jaar wordt de canon aangepast door de grondwaarde bij aanvang van het tijdvak te vermenigvuldigen met het dan geldende canonpercentage. De canon wordt betaald in halfjaarlijkse termijnen;
- een vaste canon voor 25 jaar die na verloop van 25 jaar opnieuw wordt vastgesteld. Na 25 jaar wordt de canon aangepast door de op dat moment geldende

schaduwgrondwaarde[2] te vermenigvuldigen met het dan geldende canonpercentage.De canon wordt betaald in halfjaarlijkse termijnen;
- een afkoopsom voor het hele tijdvak van 50 jaar, te betalen door middel van een bedrag ineens. De afkoopsom is gelijk aan de grondwaarde die de gemeente of de deskundigen voor het nieuwe tijdvak hebben vastgesteld. Indien de erfpachter voor afkoop kiest, dient hij de afkoopsom te voldoen per datum aktepassering. De afkoopsheet berekent de netto verschuldigde afkoopsom op de datum van aktepassering, rekening houdend met de ingroeikorting.

De erfpachter heeft vier weken de tijd om zijn betalingskeuze kenbaar te maken. Als de gemeente na vier weken niets heeft gehoord, betaalt de erfpachter automatisch een jaarlijks geïndexeerde canon.

Gebruik de standaardbrief CHET 022 aanzeggen canon en grondwaarde ALLE AB

Deze brief kan gewoon verstuurd worden (niet aangetekend).

Hoofdstuk 3 Notariële akte

Zie Werkinstructie canonherziening einde tijdvak AB 1915 t/m AB 1955.
De erfpachter mag zelf een notaris aanwijzen. Zijn keuze kan hij kenbaar maken op het formulier.

Hoofdstuk 4 Afronding

Zie Werkinstructie canonherziening einde tijdvak AB 1915 t/m AB 1955.

DE PROCEDURE IS HIERMEE AFGEROND.

[2] De schaduwgrondwaarde is de grondwaarde bij het begin van het tijdvak, vermeerderd met de inflatie min 1% voor ieder jaar sinds de ingang van het tijdvak.