Gemeente Amsterdam

Beleid canonherziening einde tijdvak

kabinet

Aan Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)

Van Projectteam VES (werkgroep CHET)

Datum 23 juli 2015

Gevraagde beslissing

1. Kennis te nemen van het huidige CHET beleid van 29 december 2000.
2. In te stemmen met het laten vervallen/wijzigen/toevoegen van een aantal artikelen zoals onderstaand verwoord.

Korte toelichting

Bij de invoering van eeuwigdurende erfpacht worden alle beleidsstukken herzien, waaronder het CHET beleid. Alle artikelen zijn zorgvuldig doorgenomen. Hieruit volgt onderstaand ons advies voor de aanpassingen van het huidige beleid.

1. Voorstellen artikelen te behouden onder de AB 2016

Art. 1:	Behouden
Art. 2 sub a, c t/m f:	Behouden
Art. 3:	Behouden
Art. 10:	Behouden
Art. 11 sub a t/m c, e t/m g:	Behouden
Art. 12:	Behouden

Toelichting op te behouden artikelen

Voorgaande artikelen behouden, artikelen zijn duidelijk in beleid beschreven en nog steeds relevant.

2. Voorstellen artikelen te laten vervallen onder de AB 2016

Art. 2 sub b:	Laten vervallen
Art. 4:	Laten vervallen
Art. 5:	Laten vervallen
Art. 6:	Laten vervallen
Art. 7:	Laten vervallen

Art. 8:	Laatste deel van de laatste zin laten vervalen: 'met inachtneming van de in 'punt 4 vermelde ingroeiregeling.
Art. 9:	Laten vervallen.
Onderdeel III en IV:	Laten vervallen? Graag mening werkgroep Juridische Effecten.

Toelichting op te laten vervallen artikelen
Artikel 2 sub b: erfpachter kan maximaal 4 weken verlenging krijgen om deskundige aan te wijzen.

Voordelen van laten vervallen:
In de praktijk wordt er nooit gebruik van gemaakt. Door verlenging van de termijn moeten andere termijnen ingekort worden, hierdoor is er minder tijd voor deskundigen om het taxatierapport op te stellen. Minder administratieve handelingen.

Nadeel van laten vervallen:
Erfpachter heeft minder tijd om kenbaar te maken welke deskundige hij kiest.

Artikel 4, 5, 6, 7, 8(zin "met inachtneming…vermelde ingroei-regeling): dit artikel regelt de ingroeiregeling. Zie ook conceptnotitie "bestuurlijke keuzes inzake de ingroeiregeling bij CHET" van 23 april 2015. Deze notitie is voorgelegd aan werkgroep Juridische Effecten.

Voordelen van laten vervallen:
- Minder administratieve handelingen voor de Bedrijfsadministratie.
- Iedereen krijgt een gelijk financieel voordeel. Nu afhankelijk van het verschil tussen huidige en nieuwe canon. Bij grote sprong wordt er meer korting gegeven.
- Het nieuwe stelsel wordt helderder en eenduidiger wanneer er niet allerlei kortingen in versleuteld zitten.
- Wachten tot CHET wordt niet voordeliger dan tussentijds overstappen.
- Wanneer de gemeente de ingroeikorting zou vervangen door zelf 100% van de aktekosten te dragen, betekent dat voor de erfpachter geen nadeel, maar leidt dat voor de gemeente tot een aanzienlijke besparing op uitvoeringskosten.

Nadelen van laten vervallen:
- Leidt mogelijk tot ongenoegen bij erfpachters.

Artikel 9: regelt de aanzegging nieuwe AB (en bij sommige AB ook de canon).
Dit artikel wordt geregeld in de AB. Te weten:
1915: artikel 5 lid 4
1934/1937/1955: artikel 6 lid 4
1966: artikel 3 lid 4
1994: artikel 12 lid 8
2000: artikel 11 lid 9

Voordeel van laten vervallen:
Geen nuanceverschillen meer, wordt al duidelijk en eenduidig in de AB vermeldt.

Nadeel van laten vervallen:
Geen, blijft duidelijk in de Algemene Bepalingen staan.

3. Nieuw toe te voegen artikelen
Art 3 sub b aanvulling: 'Indien mogelijk wordt de deskundige aangewezen die door de meerderheid van overige erfpachter in hetzelfde bouwblok is aangewezen. In het geval dat het bouwblok uit slechts één erfpachtrecht bestaat, zal aanwijzing door B&W geschieden'.
Art.9 geheel vervangen door: 'de nieuwe canon is tenzij de erfpachter hierdoor wordt benadeeld verschuldigd m.i.v. 1 jaar na verzending van de aanzegging van de nieuwe canon. Dit geldt voor alle erfpachten rechten waarop de AB voor voortdurende erfpacht van toepassing zijn'.
Art. 11 toevoegen: canonpercentage en e-dossier nummer.

Toelichting nieuw toe te voegen artikelen
Artikel 3 sub b: om de schijn te voorkomen dat de gemeente een deskundige aanwijst waarmee de gemeente alleen haar eigen belang dient, willen we zo veel mogelijk aansluiten bij de keuze van de overige erfpachters van het bouwblok.
Artikel 9: de huidige tekst wordt al geregeld in de AB (zoals eerder genoemd). In jurisprudentie is bovenstaande bepaald, maar dit is nog niet opgenomen in het huidige beleid. Voor de volledigheid opnemen in beleid.
Artikel 11 sub a aanpassen (vetgedrukt): de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding en **het dossiernummer** van de gemeente.
Artikel 11 sub b aanpassen (vetgedrukt): het bedrag van de canon, **het canonpercentage**, de betalingswijze en, indien van toepassing, de datum waarop de canon voor het eerst wordt aangepast.

Geen gemeentelijke aanbieding AB 1966
In de AB 1966 staat vermeld (artikel 3 lid 7): *De herziening van de canons geschiedt, indien daaromtrent tussen partijen geen overeenstemming is verkregen, door deskundigen.*
Voorstel is om op voorhand geen gemeentelijke aanbieding te doen, maar alleen op verzoek van de erfpachter. Argument hiervoor is dat vaak de m^2 onbekend zijn. Er is geen systeem wat geraadpleegd kan worden. Hierdoor moet een meetbureau ingeschakeld worden. Dit brengt zeer veel extra kosten met zich mee. Deze extra kosten zijn ook vaak overbodig, aangezien veel erfpachters kiezen voor de deskundigenprocedure. De gemeentelijke aanbieding brengt veel administratieve rompslomp met zich mee, wat achteraf vaak voor niets blijkt te zijn geweest. De AB 1966 kennen een bouwbloksgewijze herziening. Op het moment dat een deel van de erfpachters de aanbieding zou accepteren en een deel niet, kan er geen sprake meer zijn van geheel bouwbloksgewijze herziening. Het is eenduidiger om geen gemeentelijke aanbieding te doen bij Algemene Bepalingen die een bouwbloksgewijze

herziening kennen (in navolging van AB 1915-1934-1937-1955 welke geen gemeentelijke aanbieding kennen).

Afstemming:
(Wordt nog overlegd met de diverse werkgroepen)

Juridisch

Communicatie

Financieel

Conclusie
Volgt na de afstemming met de diverse werkgroepen