Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht

Werkinstructie 17 a

Canonherziening einde tijdvak AB 1915 t/m AB 1955

Vastgesteld door het Hoofd Bureau Erfpacht

versie augustus 2007
(aangepast aan recente beleidswijzigingen)

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE TOELICHTING....3
1.1 Inleiding....3
HOOFDSTUK 2 PROCESGANG IN DE PRAKTIJK....4
2.1 Aanvang canonherziening....4
2.2 Aanzegging nieuwe Algemene Bepalingen....4
2.3 Taxatie door deskundigen....5
2.4 Controleren van de bestemming....6
2.5 Verzoek tot aanwijzing deskundigen....6
2.6 Opdracht aan deskundigen om een derde deskundige aan te wijzen en de taxatierapporten op te maken....9
2.7 Taxatierapport....11
2.8 Aanzegging nieuwe canon....11
HOOFDSTUK 3 NOTARIËLE AKTE....16
3.1 Inleiding....16
3.2 Verzoek akte notaris....16
3.3 Volmacht....17
HOOFDSTUK 4 AFRONDING....18
4.1 Inleiding....18
4.2 Stimuleringspremie....18
4.3 Kostenverdeling....18

Hoofdstuk 1 Algemene toelichting

1.1 Inleiding

Sinds 1915 geeft de gemeente Amsterdam percelen in voortdurende erfpacht uit. Voortdurende erfpacht houdt in dat aan het einde van de looptijd het erfpachtrecht niet meer automatisch terugvalt aan de gemeente. Omdat de gemeente de mogelijkheid wil behouden de erfpacht op een gegeven moment aan te passen aan de eisen van de tijd, wordt het erfpachtrecht verdeeld over tijdvakken. Aan het einde van een tijdvak vindt een herziening van het recht plaats. Die herziening wordt canonherziening genoemd.

Onder canonherziening wordt verstaan:
- nieuwe algemene bepalingen,
- nieuwe grondwaarde,
- nieuwe canon.

De eerste voortdurende rechten zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1915. Inmiddels zijn de voorwaarden waaronder percelen in voortdurende erfpacht worden uitgegeven meerdere malen aangepast. We kennen momenteel de Algemene Bepalingen (AB) voor voortdurende erfpacht van 1934, 1937, 1937/1955, 1955, 1966, 1994 en 2000.

Werkingssfeer
Deze werkinstructie gaat over de procedure canonherziening van erfpachtrechten waarop de AB 1915 van toepassing zijn. Erfpachtrechten waarop de AB 1934, 1937, 1937/1955 en 1955 van toepassing zijn worden niet beschreven, omdat deze nagenoeg dezelfde procedure hebben. De procedure volgens de AB 1966, 1994 en 2000 is niet hetzelfde en daarom is voor deze erfpachtrechten een aparte werkinstructie gemaakt.

Termijnen
Een canonherziening kan ingrijpende gevolgen hebben voor een erfpachter. Al in 1915 heeft de gemeenteraad zich dit gerealiseerd. Daarom is, om de positie van de erfpachter veilig te stellen en de voortgang in de procedure te kunnen houden, de procedure aan een aantal termijnen gebonden. Deze termijnen lopen als een rode draad door de gehele canonherzieningsprocedure.

Bouwblok
Bij uitgifte onder de AB 1915 is ervoor gekozen om de uit te geven gronden zoveel mogelijk te groeperen in bouwblokken. Dit om een uniforme behandeling van de erfpachters te waarborgen en tevens ter vereenvoudiging van de administratie. In 1915 werd voor de term bouwblok aangesloten bij de Bouwverordening, namelijk: het aaneengesloten complex van bouwterreinen, ingesloten door verschillende wegen. Kenmerk: de erfpachttermijnen eindigen op dezelfde datum. De AB 1994 geven voor het eerst een definitie: Een bouwblok is een in de akte van uitgifte aangeduid gebied, gevormd door één of meer percelen waarvan de tijdvakken gelijktijdig eindigen.

Hoofdstuk 2 Procesgang in de praktijk

2.1 Aanvang canonherziening

De canonherziening wordt gestart op initiatief van de gemeente.

Hermes zorgt ervoor dat er een selectie van de bouwblokken waarvan het tijdvak afloopt, in de werkbak van een juridisch beheerder komt. Hoewel de lijst de meest recente informatie geeft over de erfpachtrechten, moeten de gegevens op de lijst altijd gecontroleerd worden.

Controleer de einddatum van het eerste tijdvak
Controle van de einddatum van het eerste tijdvak vindt plaats aan de hand van de uitgifte- of eventuele latere wijzigingsakte(s). De einddatum is van belang in verband met de (fatale) termijnen uit de AB.

Controleer de namen en adressen van de erfpachters
Omdat tussentijdse overdrachten kunnen hebben plaatsgevonden waarvan het team Registratie & Kwaliteitsbewaking van Bureau Erfpacht niet op de hoogte is gesteld, moeten de namen en adressen van de erfpachters/rechthebbenden (bijvoorbeeld administratiekantoren) gecontroleerd worden. Deze controle kan plaatsvinden door het Kadaster te raadplegen.

2.2 Aanzegging nieuwe algemene bepalingen

Op grond van artikel 5 lid 3 AB 1915 dienen de nieuwe algemene bepalingen minimaal vier jaar voor de einddatum van het eerste tijdvak (“de 4-jaars termijn”) aan de erfpachter te worden aangezegd. Er is gekozen voor de 4-jaars-termijn omdat de gemeenteraad de erfpachter voldoende tijd wil geven om zich op de werking van de gewijzigde bepalingen voor te bereiden. De nieuwe algemene bepalingen zullen gedurende het volgende tijdvak op het recht van toepassing zijn. De bijzondere bepalingen zijn in het kader van canonherziening niet voor wijziging vatbaar.

De "4-jaars termijn" is fataal, dat wil zeggen dat als er geen of een te late (dat wil zeggen minder dan vier jaar voor de einddatum van het eerste tijdvak) aanzegging is verstuurd, de oude algemene bepalingen voor het volgende tijdvak op het recht van toepassing blijven. Dit staat in artikel 5 lid 4 AB 1915 en is door de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam bij vonnis van 3 mei 2000 bevestigd. In de praktijk wordt de keuze overgelaten aan de erfpachter. De erfpachter kan zelf bepalen of hij de oude algemene bepalingen wil behouden of toch kiest voor de nieuwe algemene bepalingen.

De aanzegging van de nieuwe algemene bepalingen dient dus ruim voor “de 4-jaars termijn” te worden verzonden. Het is raadzaam om minimaal een termijn van vier jaar en twee maanden voor het einde van het tijdvak aan te houden. Dit omdat een adres verkeerd kan zijn, een brief niet op het postkantoor wordt afgehaald, enz.

Ontvangsttheorie
Deze theorie komt erop neer dat een brief van de gemeente de erfpachter moet hebben bereikt, om werking te hebben. Met andere woorden: een brief heeft pas rechtsgevolg door de ontvangst (dus niet het verzenden) ervan. Dit betekent niet dat de erfpachter ook daadwerkelijk van de brief kennis moet hebben genomen, maar er kennis van had kunnen

nemen, dus op het moment dat de brief in de brievenbus rolt. Dit kun je controleren door een brief aangetekend te versturen, met bericht van ontvangst.

Als je een brief aangetekend verstuurd en deze wordt na een tijd weer retour afzender gestuurd (omdat deze bijvoorbeeld niet is afgehaald), dan verstuur je nogmaals de brief aangetekend en gelijktijdig per normale post (dus niet aangetekend). Dit geld voor alle aangetekende brieven die in de procedure canonherziening worden verstuurd.

Hypotheekhouders
Hoewel artikel 5 lid 3 AB 1915 voorschrijft dat de gemeente tevens de hypotheekhouders op de hoogte dient te stellen van de nieuwe algemene bepalingen, wordt de erfpachter verzocht hiervoor zélf zorg te dragen. De erfpachter wordt hierop in de aanzegging nieuwe algemene bepalingen gewezen.

Opzegging van de erfpacht
De erfpachter heeft het recht binnen één jaar na ontvangst van de aanzegging van de nieuwe algemene bepalingen, het erfpachtrecht op te zeggen. Het eenzijdig opzeggen door de erfpachter dient per exploot te geschieden. De gemeente laat de opzegging van het recht inschrijven in de openbare registers. Voor zover bekend is dit in de praktijk nog niet voorgekomen. Op de te volgen procedure wordt daarom niet verder ingegaan.

HERMES genereert de standaardbrief CHET 01 1915, aanzeggen nieuwe algemene bepalingen

Deze brief moet aangetekend verstuurd worden, met bericht van ontvangst. Bij de brief worden de nieuwe algemene bepalingen als bijlage meegezonden.

2.3 Taxatie door deskundigen

Om enige vorm van partijdigheid van de zijde van de gemeente te voorkomen, is 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 heeft een lijst uitgebracht van deskundigen op het gebied van canonherziening.

Er wordt één deskundige aangewezen door de erfpachters, één door de gemeente en tezamen wijzen zij een derde deskundige aan. De deskundigen bepalen samen de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon.

Erfpachterdeskundige
De wijze waarop de deskundigen worden aangewezen is uitgewerkt in artikel 25 van de AB 1915 en het Beleid inzake canonherziening einde tijdvak, d.d. 31 oktober 2000, nummer 2000/10789.

Het beleid inzake canonherziening einde tijdvak is tot stand gekomen nadat de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam bij vonnis van 3 mei 2000 het bezwaar van de erfpachters dat de benoeming van de deskundigen op onzorgvuldige wijze tot stand is gekomen als terecht heeft geoordeeld. De Arrondissementsrechtbank 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 de erfpachter om eenzijdig door de gemeente benoemde deskundigen (artikel 25 lid 6). Het was dus noodzakelijk om het beleid

inzake de canonherzieningen einde tijdvak aan te passen op het onderdeel van de wijze waarop de deskundige van de zijde van de erfpachter wordt aangewezen.

Gemeentedeskundige
Hoewel artikel 25 lid 3 AB 1915 spreekt over een aanwijzing van de deskundige binnen zes weken na de schriftelijke oproep aan de erfpachters om een deskundige aan te wijzen, kan de gemeentedeskundige al eerder worden benoemd. Het stadsdeel is vrij in haar keuze voor een deskundige, het is echter wel raadzaam een deskundige te kiezen die (veel) ervaring heeft met canonherzieningen. De deskundige kan worden aangewezen per bouwblok, per jaar of per expiratiedatum.

Voer de gegevens van de gemeentedeskundige in HERMES in

HERMES genereert de standaardbrief CHET 02 1915, benoemingsbesluit gemeentedeskundige

Het kan zijn dat het stadsdeel al voor een paar jaar een gemeentedeskundige heeft aangewezen, dan kan deze stap worden overgeslagen.

2.4 Controleren van de bestemming

De controle van de bestemming is bedoeld om de deskundigen te informeren over de geoorloofde bestemming. De bestemming en ligging van het perceel zijn tenslotte de belangrijkste factoren voor het vaststellen van de waarde van het erfpachtperceel. Uiteraard kan er sinds de uitgifte veel veranderd zijn, zonder dat dit ooit officieel in een akte is geregeld. De herziening aan het einde van het eerste tijdvak is het juiste moment om de meest actuele gegevens met betrekking tot de bestemming van het pand notarieel vast te leggen. De twee procedures (canonherziening en bestemmingswijziging) kunnen dan gelijklopen en kunnen dan ook in de akte canonherziening gecombineerd worden vastgelegd. Nauw overleg met de afdeling Handhaving van het stadsdeel is noodzakelijk.

Er dient gecontroleerd te worden of het feitelijke gebruik van een perceel overeenkomt met de juridische bestemming van het pand. Informatie omtrent bestemmingsplannen is op te vragen bij de afdeling Handhaving van het stadsdeel. Is de bestemmingswijziging geoorloofd, dan maakt deze wijziging deel uit van de canonherzieningsprocedure.

Erfpachtcontrole is een kwestie van op de fiets springen als het zonnetje schijnt! De juridisch beheerder begint met de controle ongeveer 2 jaar voor de einddatum van het eerste tijdvak.

Voer de gegevens van de erfpachtcontrole in HERMES in

2.5 Verzoek tot aanwijzing deskundigen

Twee jaar voor de einddatum van het eerste tijdvak dient de erfpachter te worden verzocht om een deskundige aan te wijzen.

HERMES zorgt ervoor dat er een bericht in de werkbak van een juridisch beheerder komt op het moment dat het verzoek moet worden verstuurd.

De erfpachters worden bij brief opgeroepen om binnen zes weken na dagtekening van de brief schriftelijk kenbaar te maken wie namens hen als deskundige wordt aangewezen.

Op schriftelijk verzoek van twee of meer erfpachters uit het bouwblok kan de termijn van zes weken met maximaal vier weken worden verlengd.

De deskundige die door meer dan 50% van de erfpachters in het bouwblok tijdig schriftelijk is aangewezen, wordt automatisch als benoemd beschouwd, met dien verstande dat een erfpachter met meer dan één erfpachtrecht binnen het betreffende bouwblok net zoveel stemmen heeft als dat zij erfpachtrechten heeft binnen het bouwblok.

Indien niet door meer dan 50% van de erfpachters in het bouwblok tijdig schriftelijk een zelfde deskundige is aangewezen, stuurt de gemeente een rappelbrief waarin de erfpachter nogmaals wordt verzocht om binnen vier weken na dagtekening van deze brief over te gaan tot het aanwijzen van een deskundige. In de rappelbrief wordt vermeld welke deskundige(n) reeds door erfpachters uit het bouwblok zijn aangewezen en het aantal keer dat de deskundige(n) zijn aangewezen. Alle erfpachters moeten weer opnieuw een deskundige aanwijzen, ook al hebben ze al een deskundige aangewezen.

Indien de rappelbrief niet tot gevolg heeft dat er door meer dan 50% van de erfpachters tijdig schriftelijk een zelfde deskundige is aangewezen, wordt de deskundige die door de erfpachters het meest aangewezen is, met een minimum van 25% van de erfpachters, als benoemd beschouwd.

Mocht het vereiste minimum aantal stemmen niet gehaald worden of is er op verschillende deskundigen een gelijk aantal stemmen uitgebracht, dan zal de gemeente de President van de Arrondissementsrechtbank Amsterdam verzoeken een deskundige namens de erfpachters te benoemen.

<u>Controleer de namen en adressen van de erfpachters</u>
Omdat tussentijdse overdrachten kunnen hebben plaatsgevonden waarvan het team Registratie & Kwaliteitsbewaking van Bureau Erfpacht niet op de hoogte is gesteld, moeten de namen en adressen van de erfpachters gecontroleerd worden. Deze controle kan plaatsvinden door het Kadaster te raadplegen.

HERMES genereert de standaardbrief CHET 03 1915, verzoek aanwijzen deskundige

of

HERMES genereert de standaardbrief CHET 03.01 1915, verzoek aanwijzen deskundige afwijkende bestemming legaliseerbaar

of

HERMES genereert de standaardbrief CHET 03.02 1915, verzoek aanwijzen deskundige afwijkende bestemming niet legaliseerbaar

Deze brief moet aangetekend verstuurd worden, met bericht van ontvangst.
Bij de brief zijn als bijlagen gevoegd:
- Formulier A, hierop kan de erfpachter zijn keuze voor een deskundige en de bestemming aangeven.

- Lijst met namen van de erfpachters in het bouwblok. Deze lijst wordt bijgevoegd om erfpachters de mogelijkheid te geven om gezamenlijk een deskundige te benoemen.
- Besluit vaststelling beleid inzake de canonherziening einde tijdvak d.d. 31 oktober 2000, nr 2000/10789.
- Boekje “canonherziening einde tijdvak, ingroeiregeling en subsidieregeling”.

Zes weken nadat de verzoeken tot aanwijzing deskundigen zijn verstuurd, worden de reacties van de erfpachters verzameld.

Voer de gegevens van de stemming in HERMES in

Nu zijn er twee mogelijkheden:

Situatie 1. Meer dan 50% van de erfpachters in het bouwblok heeft binnen zes weken schriftelijk een zelfde deskundige aangewezen. Deze deskundige wordt dan automatisch als benoemd beschouwd.

De erfpachters worden vervolgens op de hoogte gebracht van de benoeming.

HERMES genereert de standaardbrief CHET 05 1915, bevestigingsbrief deskundige erfpachter

Situatie 2. Niet meer dan 50% van de erfpachters in het bouwblok heeft binnen zes weken schriftelijk een zelfde deskundige aangewezen. De juridisch beheerder stuurt dan een rappelbrief waarin de erfpachter nogmaals wordt verzocht om binnen vier weken na dagtekening van de rappelbrief over te gaan tot het aanwijzen van een deskundige.

HERMES genereert de standaardbrief CHET 04 1915, rappelbrief aanwijzen deskundige

Voer de gegevens van de 2e stemming in HERMES in

Situatie 2a.
Indien de rappelbrief niet tot gevolg heeft dat er door meer dan 50% van de erfpachters tijdig schriftelijk een zelfde deskundige is aangewezen, wordt de deskundige die door de erfpachters het meest is aangewezen, met een minimum van 25% van de erfpachters, als benoemd beschouwd.

De erfpachters worden vervolgens op de hoogte gebracht van de benoeming.

HERMES genereert de standaardbrief CHET 05 1915, bevestigingsbrief deskundige erfpachter

Situatie 2b.
Is het minimum aantal stemmen niet gehaald, of is er op verschillende deskundigen een gelijk aantal stemmen uitgebracht, dan zal de juridisch beheerder de President van de Arrondissementsrechtbank Amsterdam verzoeken een deskundige namens de erfpachter te benoemen.

HERMES genereert de standaardbrief CHET 05.01 1915, aanwijzing deskundige door rechtbank

Voer de gegevens van de benoeming in HERMES in

De erfpachters worden vervolgens op de hoogte gebracht van de benoeming.

HERMES genereert de standaardbrief CHET 05 1915, bevestigingsbrief deskundige erfpachter

2.6 Opdracht aan deskundigen om een derde deskundige aan te wijzen en de taxatierapporten op te maken

Op grond van artikel 25 lid 4 AB 1915 moeten de gemeentedeskundige en de erfpachterdeskundige binnen drie maanden een derde deskundige aanwijzen.

Op grond van artikel 25 lid 8 AB 1915 moet de erfpachter binnen twee maanden na aanwijzing van de derde deskundige schriftelijk op de hoogte zijn gebracht van de nieuwe canon. Dit betekent dat het taxatierapport binnen twee maanden na aanwijzing van de derde deskundige klaar moet zijn.

De deskundigen stellen de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon voor het nieuwe tijdvak vast. Bij de taxatie houden zij rekening met de staat en omstandigheden van het erfpachtrecht, zoals aanwezig in het jaar voorafgaande aan het laatste jaar van het eerste erfpachttijdvak. De waarde van het erfpachtperceel wordt o.a. bepaald door:

- de gebruiksmogelijkheden die de erfpachtovereenkomst toestaat;
- de ligging, grootte en genoemde bestemming van het perceel;
- de mate waarin het perceel is bebouwd;
- de gemiddelde bouwkundige kwaliteit van de opstallen aanwezig op de percelen in het bouwblok, waarvan de canon op dezelfde datum moet worden herzien en die een min of meer overeenkomstige bestemming hebben;
- het in het jaar van de herziening bestaande prijspeil van onroerend goed.

Verder houden de deskundigen rekening met o.a.:

- de op de waarderingsdatum op de kapitaalmarkt geldende rente;
- de specifieke functie, eigenschappen en rendement van op lange termijn in grond belegd kapitaal;
- de, behoudens de herziene canon, voor het overige ongewijzigd voortlopende erfpachtovereenkomst.

De deskundigen maken een taxatierapport op. De status van dit rapport is die van een bindend advies (artikel 7:900, lid 2 BW). Dat wil zeggen dat zowel de gemeente als de erfpachter aan de resultaten uit het rapport, dus de vaststelling van de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon zijn gebonden. Alleen de rechter kan een bindend advies vernietigen als dit qua inhoud of wijze van totstandkoming onaanvaardbaar zou zijn.

De kosten voor de taxatie door deskundigen zijn voor de helft voor rekening van de erfpachter en voor de helft voor rekening van de gemeente. De gemeentedeskundige stuurt de erfpachters een nota voor de taxatiekosten. De nota voor de gemeente wordt rechtstreeks naar het Ontwikkelingsbedrijf gestuurd.

Tezamen met de schriftelijke opdracht tot taxeren ontvangt de gemeentedeskundige de volgende gegevens:

- een tekening van het bouwblok/pand met een vermelding van de huisnummers;
- een lijst met adressen van de erfpachters;

- gegevens over:
  - de plaatselijke aanduiding(en) van het erfpachtperceel;
  - de kadastrale aanduiding(en);
  - de algemene bepalingen die thans op de erfpacht van toepassing zijn;
  - de algemene bepalingen die in het nieuwe tijdvak van toepassing zijn;
  - de datum van uitgifte en wijzigingen in de erfpacht voorzover die zich nadien hebben voorgedaan;
  - de bestemming en het gebruik van de erfpacht;
  - de canon bij uitgifte en de huidige canon;
  - de ingangsdatum en de einddatum van het nieuwe tijdvak.

Deze gegevens worden automatisch door HERMES gegenereerd.

Bovenstaande gegevens worden alleen aan de gemeentedeskundige gestuurd. Deze verzorgt de informatieoverdracht aan de overige twee deskundigen.

Zo spoedig mogelijk nadat de erfpachterdeskundige bekend is wordt het verzoek om een derde deskundige aan te wijzen en de taxatierapporten op te maken verstuurd aan de gemeentedeskundige.

HERMES genereert de standaardbrief CHET 06 1915, taxatieopdracht en verzoek aanwijzen 3e deskundige

Indien de 3e deskundige niet binnen twee maanden is aangewezen genereert HERMES automatisch een rappelbrief voor het aanwijzen van de 3e deskundige.

HERMES genereert de standaardbrief CHET 07 1915, herinneringsbrief aanwijzen 3e deskundige

De gemeentedeskundige brengt de gemeente op de hoogte van de benoeming van de 3e deskundige.

Voer de gegevens van de benoeming van de 3e deskundige in HERMES in

De erfpachters worden vervolgens op de hoogte gebracht van de benoeming van de 3e deskundige.

HERMES genereert de standaardbrief CHET 08 1915, bevestigingsbrief 3e deskundige

Indien het taxatierapport niet binnen drie maanden na het aanwijzen van de 3e deskundige is opgemaakt genereert HERMES automatisch een rappelbrief voor de taxatieopdracht.

HERMES genereert de standaardbrief CHET 09 1915, herinneringsbrief taxatieopdracht

2.7 Taxatierapport

De gemeentedeskundige zorgt er voor dat zowel de erfpachter als de gemeente een exemplaar van het taxatierapport ontvangt.

Voer de gegevens van het taxatierapport in HERMES in

2.8 Aanzegging nieuwe canon

De nieuwe canon moet ten minste één jaar vóór het einde van het eerste tijdvak zijn herzien (artikel 6 lid 1 AB 1915). Dit betekent dat de taxaties één jaar en twee maanden vóór het einde van het eerste tijdvak klaar moeten zijn, zodat de erfpachters ten minste één jaar voor het einde van het eerste tijdvak op de hoogte zijn gesteld van de nieuwe canon.

Bovendien schrijven de AB 1915 voor dat binnen twee maanden na aanwijzing van de derde deskundige de erfpachter schriftelijk op de hoogte moet zijn gebracht van de nieuwe canon (artikel 25 lid 8 AB 1915). Deze termijn dient door het stadsdeel goed in de gaten gehouden te worden, de taxatierapporten moeten dus tijdig door het stadsdeel ontvangen worden.

Het bij het einde van het erfpachttijdvak niet in acht nemen van de termijn voor het aanzeggen van de nieuwe canon, vermeld in de algemene bepalingen, doet het recht van de gemeente tot het van toepassing verklaren van de nieuwe canon niet teniet, zelfs niet indien de kennisgeving geschiedt na het verstrijken van het lopende tijdvak.

De Arrondissementsrechtbank heeft in een tussenvonnis van 3 mei 2000 bepaald dat de gemeente tussen het moment van bekendmaking van de nieuwe canon aan de erfpachter en het moment van in rekening brengen van de nieuwe canon één jaar in acht moet nemen en dat de nieuwe canon pas op de eerstvolgende vervaldatum verschuldigd is.

Stel dat een tijdvak eindigt op 1 januari 2006 en dat de nieuwe canon 1 november 2005 is aangezegd. De nieuwe canon kan dan per 1 november 2006 in rekening worden gebracht en is per 1 januari 2007 verschuldigd.

Om onduidelijkheden te voorkomen. De erfpachters worden door middel van het versturen van de aanzeggingsbrief nieuwe canon op de hoogte gesteld van de nieuwe canon. Niet door middel van het taxatierapport. Dus tussen het versturen van de aanzeggingsbrief nieuwe canon en het in rekening brengen van de nieuwe canon moet één jaar in acht genomen worden.

Aanpassen vervaldata
Het kan zijn dat de vervaldata van het oude tijdvak niet gelijk lopen met de ingangsdatum van het tijdvak. Canonherziening is het moment om dit aan te passen. De eerstvolgende vervaldatum komt dan gelijk te lopen met de ingangsdatum van het nieuwe tijdvak. Eventueel reeds betaalde canonbedragen worden verrekend.

Bijvoorbeeld:
De ingangsdatum van het nieuwe tijdvak is 1 maart 2007. De vervaldata zijn 1 april en 1 oktober. De vervaldata worden gewijzigd in 1 maart en 1 september, zodat deze gelijklopen met het begin van het nieuwe tijdvak.

Wanneer de vervaldata al samenvallen met de ingangsdatum van het tweede tijdvak, blijven de vervaldata ongewijzigd.

Hypotheekhouders
Hoewel de algemene bepalingen (artikel 6 lid 4 AB 1915) voorschrijven dat de gemeente tevens de hypotheekhouders op het erfpachtrecht en de opstallen op de hoogte dient te stellen van de nieuwe canon, wordt de erfpachter verzocht hiervoor zélf zorg te dragen. De erfpachter wordt hierop in de aanzegging nieuwe canon gewezen.

De ingroeiregeling
De canon in het nieuwe tijdvak is hoger dan die in het aflopende tijdvak. Om de overgang wat gemakkelijker te maken is er een ingroeiregeling. Deze regeling geldt voor rechten die op of na 1 januari 1999 het einde van het eerste tijdvak hebben bereikt. De canon wordt dan als volgt berekend: in het eerste jaar betaalt de erfpachter de oude canon plus 1/3 van het verschil met de nieuwe canon. In het tweede jaar is dat de oude canon plus 2/3 van het verschil. In het derde jaar is de volledige nieuwe canon verschuldigd. De ingroeiregeling is vastgelegd in het besluit van Burgemeester & Wethouders van 31 oktober 2000, nummer 2000/10789.

In verband met de toepassing van de hiervoor vermelde ingroeiregeling zal de canon voor erfpachtrechten met een jaarlijkse indexering pas met ingang van het vierde jaar van het nieuwe erfpachttijdvak jaarlijks worden aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.

Bij een erfpachtrecht met een vijfjaarlijkse canonindexering wordt de indexering berekend op grond van de herziene canon, niet op grond van de ten gevolge van de ingroeiregeling gereduceerde canon.

Erfpachters die de canon voor hun herziene erfpachtrecht bij vooruitbetaling wensen te voldoen, komen eveneens in aanmerking voor de ingroeiregeling zoals hiervoor vermeld. Bij de berekening van de afkoopsom wordt hiermee rekening gehouden.

Voorwaarde
De ingroeiregeling is automatisch van toepassing. De erfpachter krijgt door de ingroeiregeling een aanzienlijke korting. Om in aanmerking te komen voor deze korting moet de erfpachter instemmen met een wijziging van de vervaldata, zodat de eerste vervaldatum samenvalt met de ingangsdatum van het tweede tijdvak en de volgende vervaldatum een half jaar later valt.

Voorbeelden te late aanzegging, ingroeiregeling en indexering
Stel de einddatum is 30 juni 2008, in het tweede tijdvak zijn de AB 1994 van toepassing. In een normale situatie zou de eerste indexering na vijf jaar zijn, dus 1 juli 2013.

Aanzegging nieuwe canon	betalingsverplichting	eerste indexering
1 juli 2007	1 juli 2008	1 juli 2013
1 juli 2008	1 juli 2009	1 juli 2013
1 juli 2009	1 juli 2010	1 juli 2013
1 juli 2010	1 juli 2011	1 juli 2018
1 juli 2011	1 juli 2012	1 juli 2018
1 juli 2012	1 juli 2013	1 juli 2018

Uit deze voorbeelden blijkt dat als de ingroeiregeling samenvalt met een indexering, de indexering vervalt. Dit is duidelijk te zien als de nieuwe canon in genoemd voorbeeld op 1 juli 2010 wordt aangezegd. Per 1 juli 2011 gaat de betalingsverplichting in. Per die datum moet de erfpachter de oude canon + 1/3 deel van het verschil tussen de oude en de herziene canon betalen. Per 1 juli 2012 de oude canon + 2/3 deel van het verschil tussen de oude en de herziene canon. Per 1 juli 2013 de volledig herziene canon. In een normale situatie wordt per 1 juli 2013 geindexeerd. In de situatie van het voorbeeld vervalt de 1e indexering en begint de indexering 5 jaar later.

Stel de einddatum is 30 juni 2008, in het nieuwe tijdvak zijn de AB 2000 van toepassing. In een normale situatie zou de eerste indexering met ingang van het vierde jaar zijn, dus 1 juli 2011.

Aanzegging nieuwe canon	betalingsverplichting	eerste indexering
1 juli 2007	1 juli 2008	1 juli 2011
1 juli 2008	1 juli 2009	1 juli 2012
1 juli 2009	1 juli 2010	1 juli 2013
1 juli 2010	1 juli 2011	1 juli 2014
1 juli 2011	1 juli 2012	1 juli 2015
1 juli 2012	1 juli 2013	1 juli 2016

Uit deze voorbeelden blijkt dat de canon altijd in het vierde jaar na de aanzegging van de nieuwe canon wordt geindexeerd.

Aanzegging nieuwe canon
Zo spoedig mogelijk nadat de taxatierapporten door het stadsdeel zijn ontvangen, moet de nieuwe canon worden aangezegd. In ieder geval 1 jaar en 2 maanden voor de einddatum van het eerste tijdvak en binnen twee maanden na aanwijzing van de derde deskundige.

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

1. een jaarlijkse canon die elk jaar wordt aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau, te betalen in halfjaarlijkse termijnen;
2. een vaste canon voor 10 jaar die na verloop van telkens 10 jaar tot het einde van het tijdvak opnieuw wordt vastgesteld, te betalen in halfjaarlijkse termijnen;
3. een vaste canon voor 25 jaar die na verloop van 25 jaar opnieuw wordt vastgesteld, te betalen in halfjaarlijkse termijnen;
4. een afkoopsom voor het hele tijdvak van 50 jaar, te betalen door middel van een bedrag ineens.

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.

HERMES genereert de standaardbrief CHET 10 1915, aanzegging nieuwe canon geen wijziging vervaldata

of

HERMES genereert de standaardbrief CHET 10.1 1915, aanzegging nieuwe canon wijziging vervaldata

Deze brief moet aangetekend verstuurd worden, met bericht van ontvangst.

Als de erfpachter heeft gekozen voor één van de betalingsmogelijkheden kan hij deze nog wijzigen tot op de laatste dag van het huidige tijdvak. Daarna kan de erfpachter uitsluitend nog kiezen voor afkoop.

Indien er in het nieuwe tijdvak een omzetting van lidmaatschapsrechten in appartementsrechten wordt aangevraagd dan zijn de appartementseigenaren aan de keuze die de flatexploitatievereniging in het vorige tijdvak heeft gemaakt gebonden. Om de toekomstige appartementseigenaren tegemoet te komen is er besloten dat de appartementseigenaren de betalingsmogelijkheid van de nieuwe canon kunnen wijzigen indien de complete aanvraag voor de omzetting in appartementsrechten binnen een jaar na ingangsdatum van het nieuwe tijdvak is ingediend.

De werkwijze gaat als volgt:

1. De mogelijkheid tot wijziging van de betalingsmogelijkheden wordt in de aanbieding tot omzetting vermeld, ongeacht of hier wel of niet is om verzocht.
2. De verschillende betalingsmogelijkheden, dus ook afkoop, worden in de aanbieding opgenomen. De opgenomen afkoopsom is de afkoopsom welke vooraf is berekend door het OGA, waarbij het OGA rekening houdt met de eventuele gewijzigde grondwaarde en de ingroeiregeling.
3. Voor de volledigheid wordt ook vermeld dat de ingroeiregeling geldt voor de jaarlijks geïndexeerde canon en de canon voor 10 of 25 jaar vast.
4. De ingangsdatum van de omzetting in appartementsrechten is altijd per de eerstvolgende vervaldatum. Er wordt dus niet met terugwerkende kracht omgezet.
5. Indien een appartementseigenaar besluit af te kopen, dan wordt de afkoopsom per de eerstvolgende valutadatum berekend en doorgegeven aan de appartementseigenaar.

Op het bericht van acceptatie geven de appartementseigenaren afzonderlijk aan of ze de betalingsmogelijkheid van de nieuwe canon willen wijzigen en zo ja, voor welke betalingsmogelijkheid zij dan kiezen.

Hoofdstuk 3 Notariële akte

3.1 Inleiding

De wijzigingen in de algemene bepalingen, de nieuwe grondwaarde, de nieuwe canon en de ingroeiregeling worden vastgelegd in een notariële akte, die wordt ingeschreven in de openbare registers. De akte dient binnen zes maanden na dagtekening van de kennisgeving van de nieuwe canon te worden opgemaakt (artikel 7 lid 1 AB 1915).

In de akte worden in ieder geval vermeld:

- de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en de plaatselijke aanduiding;
- de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, die op het erfpachtrecht van toepassing worden verklaard;
- de jaarlijkse canonindexering (voor erfpachtrechten met een jaarlijkse indexering, zal de canon pas met ingang van het vierde jaar van het nieuwe erfpachttijdvak geïndexeerd worden);
- de ingangs- en einddatum van het nieuwe erfpachttijdvak, alsmede de ingangsdatum van het daaropvolgende tijdvak;
- het door de deskundigen vastgestelde canonpercentage;
- de getaxeerde grondwaarde van het betrokken perceel;
- het bedrag van de herziene canon;
- de bestemming;
- de vervaldata van de canon.

De erfpachter is op grond van de algemene bepalingen verplicht medewerking te verlenen aan het opmaken van de akte (artikel 7 lid 2 AB 1915).

De akte wordt verleden ten overstaan van een van gemeentewege, na overleg met de wederpartij aangewezen notaris, dit in afwijking van artikel 32 lid 1 AB 1915. Per 1 juli 2006 kunnen erfpachters van erfpachtrechten waarop de AB 1915 van toepassing zijn zelf een notaris kiezen.

In de standaardbrieven is dit verwerkt. Er zit bij de standaardbrief een formulier C, waarop de erfpachter zijn keuze kenbaar kan maken.

De kosten voor het opmaken van de akte en de inschrijving in de openbare registers zijn voor de helft voor rekening van de erfpachter en voor de helft voor rekening van de gemeente. De notaris stuurt de erfpachter een nota voor deze kosten. De nota voor de gemeente wordt rechtstreeks naar het Ontwikkelingsbedrijf gestuurd.

3.2 Verzoek akte notaris

De notaris krijgt een opdracht om de akte op te maken. Voor het opmaken en passeren van de akte krijgt de notaris de originele taxatierapporten, een kopie van de bevestiging van het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel aan de erfpachters en gegevens van het bouwblok (HERMES draait deze uit).

HERMES genereert de standaardbrief CHET GP 12 1915, opdracht notaris

3.3 Volmacht

De volmacht wordt door HERMES opgesteld en gelijktijdig (ondertekend) verstuurd met het verzoek om de akte. Indien er afgekocht wordt, moet in de volmacht een voorbehoud tot ontvangst van de afkoopsom worden opgenomen. De akte mag dan pas gepasseerd worden op het moment dat de afkoopsom binnen is. De notaris heeft zelf de verantwoordelijkheid om te controleren of de afkoopsom binnen is. Als bijlagen worden de legitimatie en het mandaat van de gevolmachtigde meegestuurd.

HERMES genereert de standaardbrief CHET GP 13 1915, volmacht

Hoofdstuk 4 Afronding

4.1 Inleiding

Met de komst van HERMES komt de controle van de conceptakte te vervallen. De verantwoordelijkheid voor een correcte akte komt op die manier bij het notariaat te liggen.

Als de juridisch beheerder na verloop van tijd per mail nog geen afschrift van de gepasseerde akte heeft ontvangen, dan gaat de juridisch beheerder de notaris een rappel sturen.

HERMES genereert de standaardbrief CHET GP 18 1915, herinnering opstellen akte

Na aktepassering ontvang je per mail een authentiek afschrift van de akte. Dit afschrift dient wel gecontroleerd te worden. Mochten er onjuistheden in de akte zijn geslopen, dan is de rectificatie voor rekening van de notaris.

HERMES genereert de standaardbrief CHET GP 19 1915, rectificatieverzoek aan notaris

Als de rectificatie te lang duurt dan stuurt de juridisch beheerder een rappelbrief.

HERMES genereert de standaardbrief CHET GP 20 1915, herinnering rectificatie akte

4.2 Stimuleringspremie

Nadat de juridisch beheerder een afschrift van de akte heeft ontvangen van de notaris, kan de juridisch beheerder de stimuleringspremie in rekening brengen bij het Ontwikkelingsbedrijf. De juridisch beheerder stuurt de akte via Hermes naar het team Registratie en Kwaliteitsbewaking van Bureau Erfpacht.

4.3 Kostenverdeling

De erfpachter en de gemeente dragen elk de helft van de kosten van de deskundigen en van de notariële kosten.

DE PROCEDURE IS HIERMEE AFGEROND.