Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht

Werkinstructie 21

Canonherziening einde tijdvak AB 1998

Vastgesteld door het Hoofd Bureau Erfpacht

versie 2011
(aangepast aan recente beleidswijzigingen)

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 1998 en de overige algemene bepalingen **3**

HOOFDSTUK 2 PROCESGANG IN DE PRAKTIJK *4*

2.1 Aanvang canonherziening **4**

2.2 Controleren van de bestemming **4**

2.3 Vaststelling/berekening afkoopsom **4**

2.5 Acceptatie van de aanbieding (ingeval van bestemmingswijziging) **5**

2.6 Betaalregeling afkoopsommen (geldig t/m 31 augustus 2011) 5

2.7 Afronding 5

Hoofdstuk 1 Algemene toelichting

1.1 Inleiding

Bij het schrijven van deze werkinstructie is de werkinstructie canonherziening einde tijdvak AB 1966, 1994 en 2000 als uitgangspunt genomen.

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 soms al in gang gezet. In voorkomende gevallen wordt de procedure tot canonherziening stopgezet omdat bij de splitsing in appartementsrechten op basis van het “convenant splitsen en verkopen sociale huurwoningen” tevens een nieuw tijdvak aanvangt.

1.3 Belangrijkste verschillen canonherziening einde tijdvak AB 1998 en de overige algemene bepalingen

De procedure canonherziening einde tijdvak op basis van de AB 1998 is anders dan op basis van de overige algemene bepalingen. Echter, gezien het “uitvoeringsbesluit 2008 (UB2008)”, wordt voor de canonherziening bij sociale huurwoningen de procedure gevolgd zoals beschreven in het UB2008.

Hoofdstuk 2 Procesgang in de praktijk

2.1 Aanvang canonherziening

Aan de hand van de dossierlijst CHET worden de dossiers van die erfpachtrechten waarvan het tijdvak binnen 1½ jaar eindigt, verdeeld.
Uiterlijk 1½ jaar voor het einde van het tijdvak moet de corporatie bericht krijgen dat het einde van het tijdvak nadert en dat zij de mogelijkheid hebben op grond van de AB1998 het erfpachtrecht te beëindigen, dan wel een nieuw tijdvak te starten. Tevens vragen wij in een brief aan de corporatie opgave te doen van het huidige gebruik.

Gebruik standaarddocument “verzoek info gebruik”; locatie in DOCwerker:
http://docwerker/livelink/livelink.exe?func=ll&objId=1599024&objAction=viewheader

2.2 Controleren van de bestemming

Als de bestemming en het gebruik overeenkomen, kan de brief “vaststelling afkoopsom” verzonden worden. (locatie in DOCwerker:
http://docwerker/livelink/livelink.exe?func=ll&objId=1404601&objAction=viewheader)

Indien uit de opgave van de corporatie blijkt dat het huidige gebruik niet in overeenstemming is met de bestemming zoals opgenomen in de meest recent erfpachtakte, moet de corporatie aantonen dat zij publiekrechtelijke toestemming hebben voor dit gebruik.
Indien dit het geval is, kunnen wij de privaatrechtelijke bestemming aanpassen; dit zal gebeuren door de bestemmingswijziging op te nemen in de aanbieding voor de canonherziening. (locatie in DOCwerker:
http://docwerker/livelink/livelink.exe?func=ll&objId=2648011&objAction=viewheader)
Indien er geen publiekrechtelijke toestemming is, dient de corporatie dit als nog aan te vragen, dan wel het gebruik weer in overeenstemming te brengen met de geldende privaatrechtelijke bestemming.
Let wel: wij kunnen alleen de privaatrechtelijke bestemming wijzigingen indien er publiekrechtelijke toestemming is aangetoond.

2.3 Vaststelling/berekening afkoopsom

Op grond van de UB 2008 is de corporatie verplicht de canonverplichting voor het nieuwe tijdvak van 75 jaar in eens te voldoen (=afkoop). Deze afkoopsommen worden jaarlijks door B & W vastgesteld.

De afkoopsom, nieuwe canon en grondwaarde dienen ten minste zes maanden voor het einde van het huidige tijdvak aan de corporatie te zijn medegedeeld.
De afkoopsom die geldt op het moment van opstellen en versturen van de brief wordt gebruikt. Dus niet de afkoopsom die geldt op de datum einde tijdvak.

Voor de berekening van de (totale) afkoopsom dient gebruik gemaakt te worden van de daarvoor gemaakte excel-sheet. (Locatie in DOCwerker:
http://docwerker/livelink/livelink.exe?func=ll&objId=2436257&objAction=viewheader)
De berekening dient in het (digitale) dossier te worden opgeslagen.

Indien een eventueel aanwezige bedrijfsruimte kleiner is dan 2 x de gemiddelde sociale huurwoning in dat zelfde complex, wordt de afkoopsom berekend naar rato. Voorbeeld:

indien de bedrijfsruimte 1,8 x zo groot is als de gemiddelde sociale huurwoningen, dan gebruik je 1,8 x de afkoopsom van de sociale huurwoning.

Indien een eventueel aanwezige bedrijfsruimte groter is dat 2 x de gemiddelde sociale huurwoning in dat zelfde complex, dient de grondprijs te worden opgezocht in de “handleiding grondprijsbeleid”; indien niet vermeld, dient een grondprijsadvies te worden aangevraagd bij de afdeling Vastgoedadvisering.

2.4 Antwoordformulier

Het antwoordformulier behorende bij de brief “vaststelling afkoopsom” dient binnen 1 maand na dagtekening ingevuld en (rechtsgeldig) ondertekend aan ons te worden geretourneerd.
Na ontvangst van dit formulier, kan een kopie van de ondertekende aanbieding én een kopie van het getekende antwoordformulier naar de notaris gezonden worden met het verzoek de akte op te maken en te passeren. Locatie in DOCwerker: http://docwerker/livelink/livelink.exe?func=ll&objId=2648830&objAction=viewheader)

2.5 Acceptatie van de aanbieding (ingeval van bestemmingswijziging)

Indien de corporatie de aanbieding wil accepteren. dient hij dit binnen één maand schriftelijk aan de gemeente mede te delen. Daarbij kan hij gebruik maken van het bericht van acceptatie.
Na ontvangst van het bericht van acceptatie, kan het besluit worden opgesteld.
Dit besluit dient, tezamen met de volmacht, naar de notaris te worden gezonden met het verzoek de akte op te maken en te passeren.

Indien de corporatie niet tijdig het bericht van acceptatie retourneert, dient de beheerder contact op te nemen met de corporatie.

2.6 Betaalregeling afkoopsommen (geldig t/m 31 augustus 2011)

De corporatie kan ervoor kiezen gebruik te maken van de betaalregeling afkoopsommen. Op grond hiervan hoeft de afkoopsom niet bij het passeren van de akte canonherziening te worden voldaan, doch kan gedurende maximaal 5 jaren een jaarlijkse canon worden voldaan. Na deze periode dient te afkoopsom alsnog te worden voldaan.

2.7 Afronding

Nadat de akte van de notaris is ontvangen, kan het dossier worden afgesloten en gearchiveerd.