Beleid inzake de canonherziening einde tijdvak

Dit besluit is van toepassing op alle voortdurende rechten van erfpacht uitgegeven onder de algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van de algemene bepalingen voor woningcorporaties.

1. Onder canonherziening einde tijdvak in de zin van dit besluit wordt verstaan de herziening van de canon en eventueel de herziening van de op het recht van erfpacht van toepassing zijnde algemene bepalingen bij het einde van het in de erfpachtakte vermelde tijdvak.

2. Voor rechten van erfpacht 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 overeenkomstig de op hun rechten van toepassing zijnde algemene bepalingen dienen te worden herzien, zullen door Burgemeester en Wethouders bij aangetekend schrijven opgeroepen worden om binnen zes weken na dagtekening van dit schrijven schriftelijk kenbaar te maken, wie namens hen als deskundige wordt aangewezen;
b) de deskundige die door meer dan 50% van de erfpachters tijdig schriftelijk is aangewezen, wordt als benoemd beschouwd, met dien verstande dat erfpachters met meer dan één recht van erfpacht binnen het desbetreffende bouwblok net zoveel stemmen hebben als dat zij rechten van erfpacht hebben binnen het bouwblok;
c) als niet door meer dan 50% van de erfpachters, tijdig schriftelijk eenzelfde deskundige is aangewezen, stuurt de gemeente een rappelbrief waarin de erfpachters nogmaals worden verzocht om binnen vier weken na dagtekening van dit schrijven over te gaan tot het aanwijzen van een deskundige. In de rappelbrief wordt vermeld welke deskundige(n) reeds door erfpachters uit het bouwblok is aangewezen en het aantal keer dat de deskundige(n) is aangewezen;
d) als de onder c vermelde rappelbrief niet tot gevolg heeft dat er door meer dan 50% van de erfpachters tijdig schriftelijk eenzelfde deskundige is aangewezen, wordt de deskundige die door de erfpachters het meest aangewezen is, met een minimumaantal van 25% van de erfpachters, als benoemd beschouwd;
e) als het onder d vermelde minimumaantal stemmen niet gehaald wordt dan wel er op verschillende deskundigen een gelijk aantal stemmen is uitgebracht, zal de gemeente de president van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam verzoeken een deskundige namens de erfpachters te benoemen.

3. voor rechten van erfpacht waarop de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1994 of 2000 van toepassing zijn, geld dat ,als een herziening van de canon door deskundigen aan de orde is en 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, alsmede die van de derde deskundige, op de navolgende wijze geschiedt:

a) na afloop van de termijn waarbinnen de erfpachter de aanwijzing van een deskundige schriftelijk ter kennis van Burgemeester en Wethouders had dienen te brengen stuurt de gemeente een rappelbrief waarin de erfpachter wordt verzocht om alsnog binnen vier weken na dagtekening van dat schrijven over te gaan tot het aanwijzen van een deskundige;

b) als de erfpachter de aanwijzing van een deskundige niet binnen de onder sub a genoemde termijn van vier weken schriftelijk ter kennis van Burgemeester en Wethouders heeft gebracht, geschiedt de aanwijzing van een deskundige namens de erfpachters zo spoedig mogelijk door Burgemeester en Wethouders;

c) in het geval dat de aanwijzing van een deskundige namens de erfpachter door Burgemeester en Wethouders plaatsvindt, zal, in afwijking van het gestelde in art. 33, lid 3, sub d, van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 en ter uitvoering van het gestelde in art. 34, lid 3, sub d, van de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, de derde deskundige worden aangewezen door de twee reeds aangewezen deskundigen tezamen. Dit lijdt slechts uitzondering indien de erfpachter schriftelijk heeft aangegeven de benoeming van de derde deskundige volgens art. 33, lid 3, sub d, van de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 wenst te laten geschieden.

4. In afwijking van hetgeen is bepaald in de toepasselijke Algemene Bepalingen, kan de erfpachter éénmalig een extra aanbieding canonherziening einde tijdvak aanvragen.
    a. De erfpachter kan de éénmalige extra aanbieding aanvragen in de periode tussen vier jaar voor einde tijdvak en:
        i. de datum dat de opdracht aan de deskundigencommissie is verstrekt ingeval de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1915, 1934, 1937 of 1955 van toepassing zijn;
        ii. twee jaar voor einde tijdvak ingeval de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 van toepassing zijn;
        iii. drie jaar voor einde tijdvak ingeval de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 of 2000 van toepassing zijn.
    b. De canon van de éénmalige extra aanbieding wordt berekend op basis van de grondprijzen van het op het moment van de aanbieding geldende gemeentelijk grondprijsbeleid en het op het moment van de aanbieding geldende canonpercentage.
    c. De extra aanbieding is geldig tot drie maanden na de verzenddatum. Na deze drie maanden vervalt de aanbieding automatisch en kunnen de erfpachter en de gemeente hieraan geen rechten meer ontlenen.
    d. De berekende canon wordt geïndexeerd conform de Consumentenprijsindex met een minimum van 0%, tot:
        i. één jaar voor einde tijdvak ingeval de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1915, 1934, 1937 of 1955 van toepassing zijn;
        ii. twee jaar voor einde tijdvak ingeval de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 van toepassing zijn;
        iii. drie jaar voor einde tijdvak ingeval de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 of 2000 van toepassing zijn.
    e. Wanneer de erfpachter de extra aanbieding niet accepteert, wordt de procedure canonherziening einde tijdvak voortgezet zoals omschreven in de toepasselijke Algemene Bepalingen en in onderhavig beleid.
    f. Wanneer in het kader van de canonherziening einde tijdvak reeds kosten zijn gemaakt ten aanzien van het uitbrengen van een deskundigenrapport, worden de volledige kosten (ook het deel van de kosten dat normaal door de gemeente zou moeten worden betaald) door de erfpachter voldaan.

5. als de eerstvolgende vervaldatum van de canon na het einde van het erfpachttijdvak niet samenvalt met de ingangsdatum van het nieuwe erfpachttijdvak, 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.

6. Tenzij de erfpachter hierdoor wordt benadeeld is de nieuwe canon door de erfpachter verschuldigd m.i.v. de eerstvolgende vervaldatum 1 jaar na verzending van de aanzegging van de nieuwe canon. Bij nadeel voor de erfpachter zal de nieuwe canon ingaan per datum nieuwe tijdvak. Indien van toepassing zal het verschil tussen de nieuwe en oude canon worden vergoed met vergoeding van samengestelde wettelijke rente Dit geldt voor alle erfpachtrechten waarop de AB voor voortdurende erfpacht van toepassing zijn.

7. Als een wijziging van een erfpachtrecht tijdens de aangevangen 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 beschouwd te zijn ingegaan bij kennisgeving van de toepasselijkheid van (eventuele) nieuwe Algemene Bepalingen. Afhankelijk van de op het erfpachtrecht van toepassing zijnde Algememe Bepalingen is dit 3 à 4 jaar voor einde tijdvak.

8. De canonherziening einde tijdvak wordt vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers; in de akte wordt in ieder geval gemeld;
   a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
   b. het bedrag van de canon, de betalingswijze en, indien van toepassing, de datum waarop de canon voor het eerst wordt aangepast;
   c. de grondwaarde en schaduwgrondwaarde van het perceel;
   d. de vervaldata van de canon en de ingangsdatum en einddatum van het nieuwe tijdvak;
   e. de bestemming en het toegestane gebruik;
   f. de maximaal toegestane bebouwing.

9. De aktekosten komen voor rekening van de gemeente.