Bespreekpunten verplichte overstap bij CHET
Expertsessie notariaat 2 december 2014

Inleiding
Indien de algemene bepalingen (AB) voor eeuwigdurende erfpacht gereed zijn, zullen deze van toepassing worden verklaard op nieuwe uitgiften. Daarnaast zal er overstapbeleid ontwikkeld worden voor erfpachters die vrijwillig willen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.
De gemeente wil graag tijdens de expertsessie met de notarissen bespreken of er een verplichte overstap mogelijk is aan het einde tijdvak van lopende contracten, bij de Canonherziening einde tijdvak (hierna: CHET), op basis van hetgeen is vermeld in de toepasselijke algemene bepalingen.

Bij de huidige CHET vinden er twee wijzigingen plaatst. De aanzegging van de nieuwste AB's en de herziening van de canon. Op basis van de huidige AB's vindt aan het einde van het tijdvak herziening van de canon plaats, die wordt bepaald door drie onafhankelijke taxateurs(al dan niet voorafgegaan door een gemeentelijke aanbieding).
Kan de gemeente de erfpachter de eeuwigdurende erfpachtvoorwaarden opleggen bij een CHET en een eeuwigdurende canon opleggen die is gebaseerd op de rekenwijze van de commissie Grondwaarde?

Nieuwe Algemene bepalingen van toepassing verklaren
In de Algemene Bepalingen is sinds 1915 steeds een bevoegdheid voor de gemeente opgenomen om aan het einde van het tijdvak eenzijdig de Algemene Bepalingen, die van toepassing zullen zijn in het nieuwe tijdvak, te wijzigen. Bij het einde van het tijdvak wordt door de gemeente steeds van deze bevoegdheid gebruik gemaakt. Het betreft hier een wijzigingsbevoegdheid met betrekking tot uitsluitend de Algemene Bepalingen.

De eenzijdige wijzigingsbepaling in de AB's gaat er echter van uit dat voor wat betreft het systeem van voortdurende erfpacht (oneindige erfpacht, verdeeld in tijdvakken met aan het einde van het tijdvak een canonherziening) geen wijzigingen optreden.
De vraag kan worden gesteld of de gemeentelijke wijzigingsbevoegdheid zo ver strekt dat de Algemene Bepalingen aan het einde van het tijdvak zodanig kunnen worden gewijzigd dat er geen sprake meer is van een voortdurend recht van erfpacht met tijdvakken maar het betreffende erfpachtrecht wordt gewijzigd in een eeuwigdurende recht van erfpacht waarbij de tijdvakken komen te vervallen.

Een nieuwe canon vaststellen
Naast de wijziging van de AB vindt aan het einde van het tijdvak herziening van de canon die wordt bepaald door drie onafhankelijke taxateurs (al dan niet voorafgegaan door een gemeentelijke aanbieding). De vraag is of de gemeente de erfpachter kan 'dwingen' om bij de CHET een eeuwigdurende canon te accepteren die gebaseerd is op de rekenwijze van de (nog in te stellen) Commissie Grondwaarde.

De verschillende AB's van de gemeente Amsterdam
Globaal gezien kunnen de AB's van de gemeente Amsterdam voor wat betreft de CHET in drie verschillende categorieën worden ingedeeld:
- de nieuwe AB (AB 1994 en AB 2000)
- de AB 1966
- de oude AB's (AB 1915, 1934,1937 en 1955)

Hieronder zijn fragmenten opgenomen uit de drie categorieën AB's. Via de volgende link zijn de gehele teksten van alle AB's te raadplegen:
http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/professionals/algemene-bepalingen/

De nieuwe AB's (AB 1994 en AB 2000)
De wijzigingen in de erfpacht bij het einde van het tijdvak staat beschreven in artikel 12 AB 1994 en artikel 11 AB 2000. De deskundigenprocedure staat beschreven in artikel 33 en artikel 34 AB 2000.

Fragment uit de AB 2000:

Art. 11 Wijzigingen in de erfpacht bij het einde van het tijdvak

1 Ten minste drie jaar vóór de aanvang van een nieuw tijdvak geven Burgemeester en Wethouders schriftelijk aan de erfpachter kennis van de toepasselijkheid van eventuele nieuwe Algemene Bepalingen en de op basis van het bepaalde in de leden 2 en 3 door de Gemeente berekende nieuwe grondwaarde en nieuwe jaarlijkse en vaste canons.

2 Bij de aanvang van een nieuw tijdvak vindt herziening van de canon plaats. De canon wordt door de Gemeente vastgesteld op basis van een opnieuw berekende grondwaarde en de canonpercentages, geldende in het desbetreffende kwartaal van het jaar van kennisgeving als bedoeld in lid 1.

3 Bij de berekening van de grondwaarde wordt uitgegaan van:
- a de bij de aanvang van het nieuwe tijdvak toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen;
- b een redelijke toedeling van een deel van de gezamenlijke waarde van het perceel en de opstallen aan het perceel;
- c de onderhandse verkoopwaarde van normaal onderhouden percelen en opstallen in verhuurde of gebruikte staat.

4 Bericht de erfpachter schriftelijk dat hij akkoord gaat met de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon van zijn keuze binnen drie maanden na ontvangst van de kennisgeving, dan zullen de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon van kracht worden. Doet de erfpachter binnen dit tijdsbestek geen mededeling daaromtrent, dan zullen de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon op basis van jaarlijkse canonaanpassing van kracht worden.

5 Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de nieuwe grondwaarde en nieuwe canons, doet hij hiervan binnen drie maanden na ontvangst van de kennisgeving schriftelijk mededeling aan Burgemeester en Wethouders.
In dat geval worden de grondwaarde, de canonpercentages en canons met inachtneming van het bepaalde in de leden 2 en 3 vastgesteld door deskundigen. De door deskundigen vastgestelde grondwaarde, canonpercentages en canons worden zo spoedig mogelijk schriftelijk aan de Gemeente en de erfpachter ter kennis gebracht.

6 Wijzigingen, overeenkomstig het bepaalde in voorgaande leden tot stand gekomen, treden in werking telkenmale op het tijdstip waarop een tijdvak is verlopen.

7 Herziening van de canon wordt binnen zes maanden na de kennisgeving als bedoeld in lid 1, respectievelijk binnen zes maanden na de kennisgeving van deskundigen als bedoeld in lid 5, geconstateerd bij notariële akte; in de akte worden daaromtrent in ieder geval vermeld:
   a de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
   b het bedrag van de canon en de ingangsdatum;
   c de bestemming en het toegestane gebruik;
   d de maximaal toegestane bebouwing.

8 Indien Burgemeester en Wethouders tweeëneenhalf jaar vóór de aanvang van een nieuw tijdvak nog niet hebben voldaan aan het bepaalde in lid 1, is de erfpachter bevoegd, de Gemeente schriftelijk te verzoeken dat hem alsnog wordt medegedeeld, of eventuele nieuwe Algemene Bepalingen na het lopende tijdvak van toepassing zullen zijn, alsmede of de canon wordt herzien. Aan het verzoek van de erfpachter dient de Gemeente binnen drie maanden te voldoen.

9 Niet-inachtneming van de termijn, vermeld in lid 1, doet het recht van de Gemeente tot van toepassing verklaren van nieuwe Algemene Bepalingen met herziening van de canon, respectievelijk het recht tot opzegging van de erfpacht door de erfpachter niet teniet, zelfs niet indien de kennisgeving geschiedt na het verstrijken van het lopende tijdvak. Tenzij de erfpachter hierdoor wordt benadeeld, heeft te late kennisgeving tot gevolg dat voor de toepassing van dit artikel en art. 25 het lopende tijdvak geacht wordt te eindigen drie jaar na verzending van de kennisgeving.
Tot de aanvang van het nieuwe tijdvak blijven de geldende canon, de algemene en de bijzondere bepalingen van toepassing.

De AB 1966

De wijzigingen in de erfpacht bij het einde van het tijdvak staat beschreven in artikel 3 van de AB 1966. De deskundigenprocedure staat beschreven in artikel 24 AB 1966.
Fragment uit de AB 1966:

Art. 3 Wijziging canon en voorwaarden

1 De Algemene Bepalingen kunnen te allen tijde door de Gemeenteraad worden herzien.

2 Wijzigingen, overeenkomstig het bepaalde in het voorgaande lid tot stand gekomen, treden bouwbloksgewijze in werking telkenmale op het tijdstip, waarop een tijdvak van 50 jaar is verlopen, sinds het eerste terrein in dat bouwblok in voortdurende erfpacht werd uitgegeven.

3 Ten minste vier jaar vóór de afloop van een tijdvak, als in het voorgaande lid bedoeld, wordt de erfpachter en de hypotheekhouders op het erfpachtsrecht en de opstallen - de laatsten aan het door hen ingevolge art. 1231 juncto art. 1234 van het Burgerlijk Wetboek gekozen domicilie - kennis gegeven van de wijzigingen in de bepalingen, welke gedurende het volgende tijdvak voor het erfpachtsrecht van kracht zullen zijn.

4 Ten aanzien van een erfpachter, aan wie een kennisgeving, als in het voorgaande lid bedoeld, niet is gedaan, wordt geacht in de bepalingen geen wijziging te zijn gebracht.

5 De canons, waarvoor de in één bouwblok gelegen terreinen zijn uitgegeven, worden herzien telkenmale in het jaar, voorafgaande aan het laatste jaar van een tijdvak, in het 2de lid bedoeld.

6 Herziening van de voorwaarden en van de canons kan voorts worden gevorderd, indien verandering in het gebruik van de grond en de opstallen en/of in het op de grond gebouwde krachtens vergunningen, als bedoeld in art. 6 onder a en b, daartoe naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders aanleiding geeft. Hetgeen in het 7de lid is bepaald omtrent de vaststelling van de canons door deskundigen, is op de herziening van de canons op grond van verandering in het gebruik en/of in het gebouwde niet van toepassing.

7 De herziening van de canons geschiedt, indien daaromtrent tussen partijen geen overeenstemming is verkregen, door deskundigen, die daarbij rekening zullen houden met de wijziging van de bepalingen, opgenomen in de kennisgeving, bedoeld in het 3de lid; de deskundigen zullen van de overwegingen, welke hebben geleid tot hun herzieningsbesluit een rapport zenden aan Burgemeester en Wethouders.

8 De nieuwe canons worden, indien tussen partijen geen overeenstemming is verkregen, bij de akte, bedoeld in art. 4, 1ste lid, vastgesteld op het door deskundigen bepaalde bedrag.

9 Het bedrag van de canon, volgens het in het 6de lid, dan wel volgens het in het 7de lid bepaalde vastgesteld, wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter en van de hypotheekhouders op het erfpachtsrecht en de opstallen, aan het door deze ingevolge art. 1231 juncto 1234 van het Burgerlijk Wetboek gekozen domicilie.

10 De nieuwe canons zijn verschuldigd telkenmale bij de aanvang van een tijdvak, bedoeld in het 2de lid, tenzij de herziening heeft plaatsgevonden op grond van het in het 6de lid bepaalde. De inwerkingtreding valt alsdan samen met het tijdstip, waarop de vergunningen geacht worden te zijn ingegaan.

(….lid 11 t/m14 is hier buiten beschouwing gelaten).

De oude AB's (AB 1915, 1934,1937 en 1955)
De wijzigingen in de erfpacht bij het einde van het tijdvak staan beschreven in artikel 5 en artikel AB 1915, artikel 6 AB 1934, artikel 6 AB 1937 en artikel 6 AB 1955. De deskundigenprocedure staat beschreven in artikel 25 AB 1915, artikel 26 AB 1934, artikel 27 AB 1937 en artikel 27 AB 1955.
Fragment uit de AB 1955:

Art. 6

1 De algemeene bepalingen, waaronder is uitgegeven, kunnen te allen tijde door den Gemeenteraad worden herzien.
2 Wijzigingen, overeenkomstig het bepaalde in het voorgaande lid tot stand gekomen, treden bouwbloksgewijze in werking en wel voor de eerste maal op het tijdstip, waarop een termijn van 75 jaar is verloopen, sinds het eerste terrein in dat bouwblok in voortdurende erfpacht werd uitgegeven, en vervolgens telkenmale na een termijn van 50 jaar.
3 Ten minste vier jaar voor afloop van een termijn, als in het voorgaande lid bedoeld, wordt den erfpachter en den hypotheekhouders op het erfpachtsrecht en de opstallen – den laatsten aan het door hen ingevolge art. 1231 jo. art. 1234 van het Burgerlijk Wetboek gekozen domicilie – kennis gegeven van de wijzigingen in de bepalingen, welke gedurende den volgenden termijn voor zijn recht van kracht zullen worden.
4 Ten aanzien van een erfpachter, aan wien een kennisgeving, als in het voorgaande lid bedoeld, niet is gedaan, wordt geacht in de bepalingen geen wijziging te zijn gebracht.
5 De jaarlijksche pachtsommen, waarvoor de in één bouwblok gelegen terreinen zijn uitgegeven, worden herzien telkenmale in het jaar, voorafgaande aan het laatste jaar van de termijnen in het 2de lid van dit artikel bedoeld.
6 De herziening der pachtsommen geschiedt door deskundigen, die daarbij rekening zullen houden met de wijziging der bepalingen, opgenomen in de kennisgeving, bedoeld in het 3de lid van dit artikel; de deskundigen zullen van hun bevindingen een gemotiveerd proces-verbaal aan het Gemeentebestuur inzenden.
7 De nieuwe pachtsommen worden vastgesteld op het bedrag, door de deskundigen als resultaat der herziening te bepalen.
8 Het bedrag der pachtsom, voor den eerstvolgenden termijn vastgesteld, wordt zoo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van den erfpachter en van de hypotheekhouders op het erfpachtsrecht en de opstallen, aan het door deze ingevolge art. 1231 jo. art. 1234 van het Burgerlijk Wetboek gekozen domicilie.
9 De nieuwe pachtsommen treden in werking telkenmale bij den aanvang van de termijnen, bedoeld in het 2de lid van dit artikel.

Bespreekpunten verplichte overstap bij CHET

1. Zijn de bepalingen in de AB 1915 tot en met AB 2000 een grond waarop de erfpachter verplicht kan worden om bij CHET over te stappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht? Met andere woorden bieden de hierna genoemde AB's een kader om in plaats van AB's voor voortdurende erfpacht, AB's voor eeuwigdurende erfpacht aan te zeggen?
    a. nieuwe AB's (AB 1994 en AB 2000)
    b. de AB 1966
    c. oude AB's (AB 1915, 1934,1937 en 1955)

2. Kan de gemeente de canon voor eeuwigdurende erfpacht opleggen (advies commissie Grondwaarde) en daardoor de deskundigen uitsluiten bij:
    a. nieuwe AB's (AB 1994 en AB 2000)
    b. de AB 1966
    c. oude AB's (AB 1915, 1934,1937 en 1955)

3. Als overstap naar de AB's voor eeuwigdurende erfpacht verplicht kan worden op grond van de huidige AB's:
    - Onder welke voorwaarden kan de gemeente de erfpachters verplicht laten overstappen?
    - Wat zijn de risico's als we de erfpachters verplichten om over te stappen?

*