

**Grond en Ontwikkeling
Erfpacht en Uitgifte**

Werkinstructie 17

Canonherziening einde tijdvak (CHET)

Vastgesteld door het Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte

Versie mei 2020
(aangepast aan recente beleidswijzigingen)

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.....	Algemene toelichting
4	
1.1 Inleiding.....	4
1.2 Waarom canonherziening?.....	4
1.3 Geschiedenis.....	4
1.4 Overstap.....	4
1.5 Termijnen.....	5
1.6 Bijzonderheden bij AB1915 / AB1934 / AB1937 / AB1955.....	5
1.7 Bouwblok.....	6
1.8 Samenvallen chet en splitsing.....	6
1.9 Belangrijkste verschillen tussen de chet bij de AB1966, AB1994 en AB2000 en de overige oudere AB(AB1915 t/m AB1955).....	7
1.10 Overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht....	11
Hoofdstuk 2.....	Procesgang in de praktijk
13	
2.1 Algemeen.....	13
2.2 Aanvang canonherzieningsprocedure.....	14
2.2.1 Controles.....	14
2.2.2 Aanpassen vervaldata.....	17
2.2.3 De ingroeieregeling.....	17
2.3 Opzegging van het erfpachtrecht.....	19
2.4 De chet-procedure op basis van de AB1915 t/m de AB1955.....	19
2.4.1 Aanzeggen nieuwe AB.....	19

2.4.2 Onverplichte aanbieding op basis van de Overstapregeling bij erfpachtrechten met een woonbestemming onder de AB1915 t/m AB1955.....	20
2.4.3 Waardering door deskundigen.....	20
2.5 De chet-procedure op basis van de AB1966, AB1994 of AB2000 van toepassing zijn.....	27
2.5.1 De chet-procedure op basis van de AB1966.....	27
2.5.2 De chet-procedure op basis van de AB1994 en AB2000.....	27
2.5.3 Berekenen van de nieuwe erfpachtgrondwaarde en de nieuwe canon.....	28
2.5.4 Acceptatie van de aanbieding bij de AB1966, AB1994 en AB2000	31
2.5.5 Deskundigenprocedure onder de AB1966, AB1994 en AB2000.....	32
2.6 Besluitvorming.....	33
2.7 Volmacht.....	33
2.8 Verzoek akte notaris.....	34
2.9 Muteren Hermes.....	34
Hoofdstuk 3.....	Notariële akte
35	
Hoofdstuk 4.....	Afronding
36	
4.1 Algemeen.....	36
4.2 Kostenverdeling.....	36
4.3 Erfpachter weigert aktepasseren.....	36
BIJLAGE 1.....	Criteria deskundigenrapport erfpachtrechten met woonbestemming volgens G&O (destijds Bureau Erfpacht).....
	38
Bijlage 2: Stichting Erfpachters Belangen Amsterdam (SEBA) / Nederlandse Vereniging van Erfpachters (NLVE).....	41
Bijlage 3: Muteren Hermes bij CHET.....	44

Hoofdstuk 1 Algemene toelichting

1.1 Inleiding

Bij het schrijven van deze werkinstructie zijn de voormalige werkinstructies canonherziening einde tijdvak voor de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1915 (“AB1915”) t/m de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1955 (“AB1955”) en canonherziening einde tijdvak voor de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 (“AB1966”) t/m de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 (“AB2000”) herzien en samengevoegd.

Let op: de AB1966, de AB1994 en de AB2000 schrijven een andere procedure voor canonherziening einde tijdvak voor en gaan uit van andere termijnen dan de oudere Algemene Bepalingen (AB1915 t/m AB1955).

Ook wijkt de canonherzieningsprocedure voor erfpachtrechten die vallen onder de AB1966 af van de procedure voor erfpachtrechten die vallen onder de AB1994 en de AB2000.

De verschillen tussen de procedures zullen in deze werkinstructie uitgelegd worden.

1.2 Waarom canonherziening?

De procedure canonherziening einde tijdvak (“chet”) is de belangrijkste procedure die het erfpachtbeheer kent. Eén van de doelen van het erfpachtstelsel komt hierin tot uiting, namelijk dat de grondwaardeverhoging ten goede moet komen aan de gemeenschap (gemeente Amsterdam).

1.3 Geschiedenis

Sinds 1915 geeft de gemeente Amsterdam percelen in voortdurende erfpacht uit. Voortdurende erfpacht houdt in dat aan het einde van het 50- of 75-jarige tijdvak het erfpachtrecht doorloopt en niet (automatisch) terugvalt aan de gemeente. Omdat de gemeente de mogelijkheid wilde behouden de erfpacht op een gegeven moment aan te passen aan de eisen van de tijd en het prijspeil, werd het erfpachtrecht verdeeld over tijdvakken van 50 (of voorheen 75) jaar. Aan het einde van een tijdvak vindt een herziening van het erfpachtrecht plaats. Er worden nieuwe, voortdurende Algemene Bepalingen van toepassing verklaard en daarna wordt een procedure gestart om de canon aan de huidige economische maatstaven aan te passen. Die herziening wordt canonherziening einde tijdvak (hierna “chet”) genoemd.

1.4 Overstap

Met de invoering van de eeuwigdurende erfpacht (AB2016), waarbij geen tijdvakken meer gelden, verandert de chet-procedure op enkele onderdelen. We gaan daar op verschillende plekken in deze werkinstructie nader op in, of verwijzen naar de werkinstructies van overstap (handmatig en automatisch). In de Overstapregeling is opgenomen dat in sommige gevallen tegelijkertijd met de chet-aanbieding ook een overstapaanbieding aan de erfpachter gestuurd moet worden. Deze 2 losse aanbiedingen die we tegelijkertijd versturen (samen met een brief met toelichting) noemen we de combi-aanbieding.

De volgende drie wijzigingen vinden plaats bij het einde van het tijdvak:

- er worden **nieuwe, voortdurende Algemene Bepalingen** van toepassing verklaard op het erfpachtrecht;

- er wordt een **nieuwe erfpachtgrondwaarde** vastgesteld; en
- er wordt een **nieuwe canon** vastgesteld.

Erfpachtrechten met een woonbestemming krijgen bovendien de mogelijkheid om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Meer informatie over overstappen naar eeuwigdurende erfpacht is te vinden in de werkinstructies van overstap.

De eerste voortdurende erfpachtrechten 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 naast de AB1915 momenteel de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1934, 1937, 1955, 1966, 1994 en 2000. De AB2000 zijn dus op dit moment de meest recente voortdurende Algemene Bepalingen.

De AB1985 (tijdelijk) en de AB1998 (voortdurend) zijn algemene bepalingen voor woningcorporaties. Meer informatie over de chet bij deze rechten is opgenomen in de werkinstructie woco-chet en woco-conversie.

Bij eeuwigdurende erfpachtrechten worden de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam van toepassing verklaard.

1.5 Termijnen

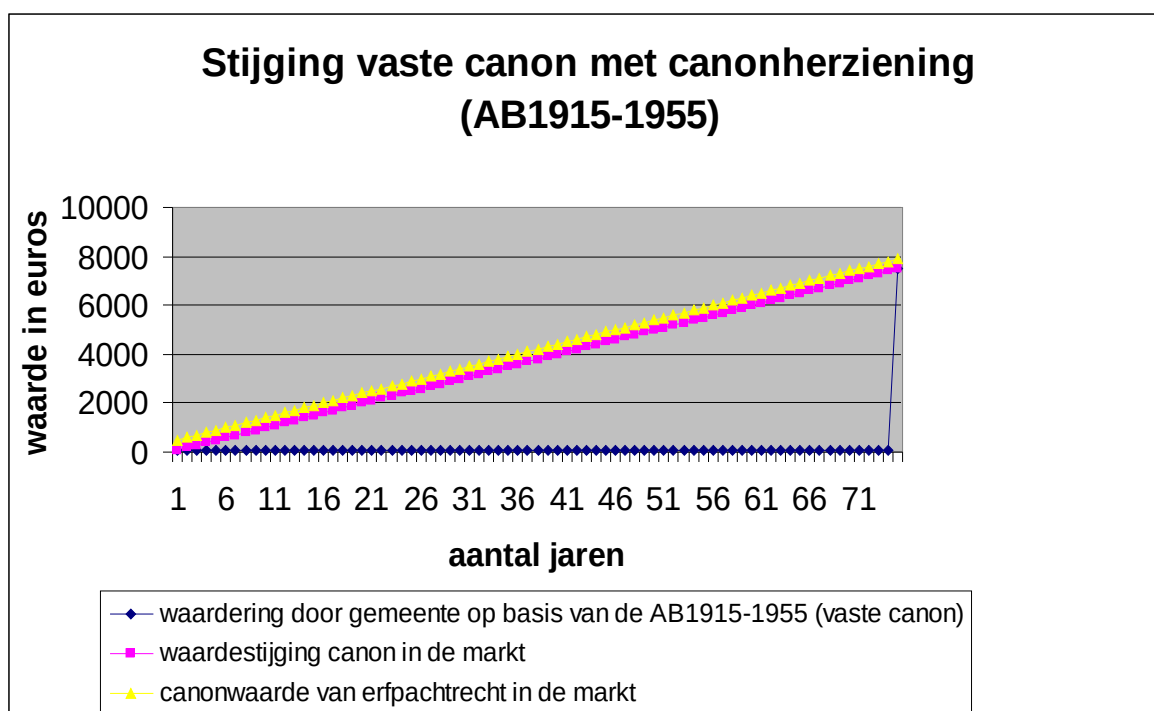
Al in 1915 heeft de gemeenteraad zich gerealiseerd dat de verhoging van de canon ingrijpend kan zijn voor de erfpachter. Om de positie van de erfpachter veilig te stellen en de voortgang in de chet-procedure te (kunnen) bewaken, is de chet-procedure aan een aantal (fatale) termijnen gebonden. Deze termijnen lopen als een rode draad door de gehele canonherzieningsprocedure.

De twee belangrijkste termijnen zijn die met betrekking tot het aanzeggen van de nieuwe Algemene Bepalingen (hierna "AB") en die met betrekking tot het aanzeggen van de nieuwe canon. Wanneer dit niet op tijd gebeurt, kan dit financiële gevolgen hebben voor de gemeente.

1.6 Bijzonderheden bij AB1915 / AB1934 / AB1937 / AB1955

De erfpachtrechten met de AB1915, de AB1934, de AB1937 en de AB1955 kennen een "vaste canon". Dat betekent dat de erfpachtgrondwaarde niet is aangepast sinds de uitgifte. Aangezien de canon was gebaseerd op de erfpachtgrondwaarde, is ook de canon hetzelfde gebleven.

Er is 75 jaar lang geen rekening gehouden met de waardeontwikkeling op de markt en de erfpachter betaalt dus een canon die niet marktconform is. De gemeente wil door de chet bereiken dat de erfpachter een marktconforme canon gaat betalen. De erfpachter moet daarom na de chet vaak een (veel) hogere canon betalen dan dat hij gewend was.



Hierboven staat een grafiek waarin is aangegeven wat er met de canon gebeurt bij chet. De canon is 75 jaar gelijk gebleven, maar wanneer de canon na 75 jaar wordt aangepast aan de waardeontwikkeling van de markt gaat de erfpachter vaak een (veel) hogere canon betalen.

In de AB1966, de AB1994 en de AB2000 wordt dit probleem grotendeels opgelost, doordat de canon tussentijds wordt aangepast aan het huidige prijsniveau. Dit is de zogenaamde 'indexering' van de canon.

1.7 Bouwblok

In 1915 werd voor de term "bouwblok" aangesloten bij de bouwverordening:
"het aaneengesloten complex van bouwterreinen, ingesloten door verschillende

Bij uitgifte onder de AB1915 is ervoor gekozen om de uit te geven gronden zoveel mogelijk te groeperen in bouwblokken (bouwbloksgewijze uitgifte). Dit is destijds gedaan om een uniforme behandeling van de erfpachters te waarborgen en tevens ter vereenvoudiging van de administratie. Kenmerk van een bouwblok is dat het tijdvak van de erfpachtrechten op dezelfde datum eindigt.

De AB1994 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.

1.8 Samenvallen chet en splitsing

Het komt regelmatig voor dat een erfpachtrecht in appartementsrechten gesplitst wordt vlak voor het einde van het tijdvak. De chet is dan al in gang gezet. In de meeste gevallen gaat het dan om een chet op basis van de oudere AB (zoals de

AB1915 en de AB1937). Deze procedure start ruim vier jaar voor het einde van het tijdvak. Doordat als gevolg van het splitsen de AB2000 van toepassing worden, zou de chet vanaf het moment van splitsing eigenlijk moeten worden uitgevoerd volgens de AB2000.

Dit levert een ongewenste doorkruising op met de al gestarte chet. Daarom is bepaald dat de al gestarte chet voorrang heeft en hierdoor gewoon wordt voortgezet¹.

In het splitsingsbeleid staat: *“Wanneer ten aanzien van een erfpachtrecht, waarop algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing zijn, op het moment van verlening van de toestemming tot splitsing in appartementsrechten de procedure aangevangen is tot herziening van de canon aan het einde van het tijdvak, dan heeft de al aangegeven herzieningsprocedure voorrang boven de procedure zoals die is neergelegd in de meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht die ná de splitsing in appartementsrechten van toepassing worden op het erfpachtrecht”*.

Dit dient als een bijzondere bepaling in de aanbieding tot splitsing te worden opgenomen, zodoende is hiervoor een aparte passage in de aanbieding tot splitsing opgenomen.

Wanneer een chet dus eenmaal in gang is gezet, wordt deze in beginsel niet veranderd door een splitsing. Met als gevolg dat het pand als ongesplitst recht wordt gewaardeerd en niet de afzonderlijke appartementsrechten (mits de splitsingsakte dus nog niet is gepasseerd). Als op het moment van taxeren de splitsingsakte is gepasseerd, dus de juridische situatie is gewijzigd, dan vindt de taxatie wel plaats op basis van het gesplitste erfpachtrecht (art. 8 beleid chet per 1 januari 2018). Let hierop bij de opdracht aan de deskundigen. De termijnen en andere voorwaarden uit de “oude” AB (zoals bouwbloksgewijze aanwijzing van deskundige) blijven van toepassing.

Let op: in beginsel wijzigt een chet-procedure dus niet door een splitsing in appartementsrechten. Echter, door het van kracht worden van de Overstapregeling kan de chet-procedure wel wijzigen. Als er bijvoorbeeld sprake is van afsplitsing van (een) woning(en) om met die woning(en) te kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. In dat geval is sprake van een wijziging van de juridische situatie.

In de aanbieding splitsing in appartementsrechten staat dat de beheerder bij het chet-team moet controleren wat de stand van zaken is. Controleer zelf ook altijd access (regulier beheer) om te zien of er een splitsing in appartementsrechten (of andere erfpachtwijziging) in behandeling is.

1.9 Belangrijkste verschillen tussen de chet bij de AB1966, AB1994 en AB2000 en de overige oudere AB(AB1915 t/m AB1955)

De chet-procedure op basis van de AB1966, de AB1994 en de AB2000 is anders dan op basis van de overige, oudere AB(AB1915 t/m AB1955).

¹ Zie artikel 5 lid 2 van het beleid splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten vastgesteld op 28 juni 2017 en ingegaan op 1 januari 2018.

Ook gelden er andere termijnen bij een chet op basis van de AB1966 ten opzichte van de AB1994 en de AB2000. De belangrijkste verschillen zijn:

- **Aanbieding ⇔ Deskundigen**

AB1915, AB1934, AB1937 en AB1955

Bij de oudere AB (AB1915 tot en met AB1955) wordt, in geval van erfpachtrechten met een niet-woonbestemming, door de gemeente geen chet-aanbieding gedaan, maar worden de nieuwe erfpachtgrondwaarde en de nieuwe canon vastgesteld door drie onafhankelijke deskundigen.

In geval van erfpachtrechten met een woonbestemming waarop de oudere AB (AB1915 tot en met AB1955) van toepassing zijn, zal de gemeente de erfpachter ongeveer 2 jaar en 3 maanden voor einde tijdvak zowel een onverplichte gemeentelijke aanbieding tot voortzetting van de voortdurende erfpacht als een aanbieding tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht doen. Dit vloeit voort uit artikel 5 lid 2 van de Overstapregeling. Voor het doen van de overstapaanbieding, verwijzen we naar de werkinstructies van overstap. Bij geen reactie op een van deze aanbiedingen, zal de chet-procedure worden voortgezet middels een deskundigenprocedure.

AB1966, AB1994 en AB2000

Bij de AB1966, de AB1994 en de AB2000 doet de gemeente eerst een chet-aanbieding voor de nieuwe erfpachtgrondwaarde en de nieuwe canon aan de erfpachter (artikel 3 lid 7 AB1966, artikel 12 lid 1 AB1994 en artikel 11 lid 2 AB2000). Bij erfpachtrechten met een woonbestemming wordt gelijktijdig een overstapaanbieding toegezonden. Voor het doen van de overstapaanbieding, verwijzen we naar de werkinstructies van overstap.

Als de erfpachter niet akkoord gaat met de chet-aanbieding, dan worden de nieuwe erfpachtgrondwaarde en de nieuwe canon vastgesteld door drie deskundigen (artikel 3 lid 8 AB1966, artikel 12 lid 4 AB1994 en artikel 11 lid 5 AB2000).

Bij geen reactie op de chet-aanbieding komen in geval de AB1994 of de AB2000 van toepassing zijn de erfpachtgrondwaarde en de jaarlijks geïndexeerde canon zoals genoemd in de gemeentelijke chet-aanbieding vast te staan.

Bij de AB1966 staat daarentegen de canon niet vast, maar worden de erfpachtgrondwaarde en de canon vastgesteld door drie onafhankelijke deskundigen.

Bovenstaande geldt zowel voor erfpachtrechten met een woonbestemming, als voor erfpachtrechten met een niet-woonbestemming, tenzij uiteraard, bij een erfpachtrecht met een woonbestemming, de overstapaanbieding tijdig wordt geaccepteerd.

- **Start procedure: drie jaar ⇔ vier jaar**

AB1915 t/m AB1955

Bij de AB1915 t/m AB1955 start de procedure vier jaar voor de einddatum van het tijdvak; dan moeten namelijk de nieuwe AB worden aangezegd.

Twee jaar en drie maanden* voor de einddatum van het tijdvak wordt vervolgens een deskundigenprocedure gestart (bij niet- of niet-volledige woonbestemming) of een onverplichte gemeentelijke aanbidding tot voortzetting van de voortdurende erfpacht (bij woonbestemmingen o.b.v. art. 5 van de Overstapregeling) aan de erfpachter toegezonden.

**De onverplichte aanbidding moet echt 2 jaar en 3 maanden vooraf worden gestuurd om niet in de knel te komen met de deskundigenprocedure. Direct na aflopen van de termijn van 3 maanden voor de onverplichte aanbidding, moet de deskundigenprocedure opgestart worden.*

AB1966

In het geval de AB1966 van toepassing zijn start de procedure vier jaar van tevoren: de gemeente zegt vier jaar voor de einddatum van het tijdvak de nieuwe ABaan en doet ongeveer twee jaar en drie maanden voor de einddatum van het tijdvak de erfpachter een chet-aanbidding voor de nieuwe erfpachtgrondwaarde en de nieuwe canon.

AB1994 en AB2000

Bij de AB1994 en de AB2000 start de officiële chet-procedure drie jaar voor de einddatum van het tijdvak. Dit houdt in dat de gemeente drie jaar en twee maanden voor de einddatum van het tijdvak de erfpachter een chet-aanbidding doet voor de nieuwe erfpachtgrondwaarde en de nieuwe canon en dat in geval de AB1994 van toepassing zijn nieuwe AB aan de erfpachter worden aangezegd. De aanzegging van de nieuwe AB in geval de AB1994 van toepassing zijn is opgenomen in de chet-aanbidding voor de AB1994 / AB2000.

Voorafgaand aan de start van de chet-procedure stuurt de gemeente bij de AB1994 en de AB2000 ongeveer 4,5 jaar voor de einddatum van het tijdvak een infobrief aan de erfpachter. Hierin staat dat over ongeveer een jaar de chet-procedure start en wordt de erfpachter gevraagd middels een antwoordformulier informatie aan te leveren omtrent de bestemming/het feitelijk gebruik (en de m²) van het erfpachtrecht.

Indien uit dit antwoordformulier blijkt dat het feitelijk gebruik afwijkt van de privaatrechtelijk vastgelegde bestemming/bebouwing, is er nog tijd om dit te wijzigen (indien publiekrechtelijk toegestaan) voordat de chet-procedure start. Het wijzigen van de bestemming/bebouwing wordt in principe door regulier beheer gedaan. Zodra er overeenstemming is tussen de erfpachter en de gemeente voor wat betreft de nieuwe bestemming/bebouwing, kan de chet-procedure plaatsvinden op basis van de nieuwe bestemming/bebouwing.

In geval van erfpachtrechten met een woonbestemming, ongeacht welke ABvan toepassing zijn, zal er naast de chet-aanbidding of de onverplichte aanbidding tot voortzetting van de voortdurende erfpacht gelijktijdig een aanbidding tot overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht aan de erfpachter worden gedaan. Voor het doen van de overstapaanbidding, verwijzen we naar de werkinstructies van overstap.

- **Te late aanzegging AB: nieuwe AB ⇔ oude AB**

Indien de gemeente bij de AB1994 en de AB2000 te laat is met het aanzeggen van de nieuwe AB (dus later dan drie jaar voor het einde van het tijdvak), dan heeft dit tot gevolg dat de einddatum van het lopende tijdvak (en dus ook de begin- en einddatum van het nieuwe tijdvak) opschuift naar de eerstvolgende vervaldatum drie jaar na de datum van de aanzegging (zie artikel 12 lid 8 AB1994 en artikel 11 lid 9 AB2000).

De gemeente blijft dus wel gerechtigd om nieuwe AB aan de erfpachter op te leggen, zelfs als de einddatum van het lopend tijdvak al verstreken is.

In tegenstelling tot bovenstaande voor de AB1994 en AB2000 geldt voor de overige AB (dus de AB1966 en ouder): als de gemeente te laat is met het aanzeggen van de nieuwe AB, dus later dan vier jaar voor het einde van het tijdvak, blijven de oude AB van toepassing, tenzij er met de erfpachter overeengekomen wordt dat de nieuwe AB toch van toepassing verklaard worden.

- **Te late aanzegging canon: opschuiven einddatum lopend tijdvak ⇔ betalingsverplichting**

Indien de gemeente bij de AB1994 en de AB2000 te laat is met het aanbieden van de nieuwe canon (dus later dan drie jaar voor het einde van het tijdvak), en de nieuwe canon hoger wordt dan de oude canon, dan heeft dit tot gevolg dat de einddatum van het lopende tijdvak opschuift naar de eerstvolgende vervaldatum drie jaar na de datum van de aanbieding. Als de einddatum van het lopende tijdvak opschuift, en daarmee ook de begin- en einddatum van het nieuwe tijdvak, dan schuift uiteraard ook de betalingsverplichting voor de nieuwe, hogere canon met even zoveel tijd op.

Wanneer de canon voor het nieuwe tijdvak lager wordt dan de oude canon zal dit geen gevolgen hebben voor de ingangsdatum en einddatum van het nieuwe tijdvak en de betalingsverplichting.

Voorbeeld: Op 1 januari 2028 eindigt het tijdvak van een recht van erfpacht met de AB1994 of de AB2000. De vervaldata van de canon zijn 1 januari en 1 juli van elk jaar. De gemeente doet op 25 maart 2026 een aanbieding van de nieuwe, hogere canon (dus ruim één jaar te laat).

Gevolg: de einddatum van het lopende tijdvak schuift met drie jaar op na 25 maart 2026 en valt op de eerstvolgende vervaldag van de canon, dus op 1 juli 2029. De erfpachter hoeft ook pas vanaf deze datum de nieuwe, hogere canon te betalen.

Bij te late aanzegging van de canon na taxatie:

De nieuwe canon moet bij de overige AB één jaar voor het einde van het tijdvak aan de erfpachter bekend zijn gemaakt. Overschrijding van deze éénjaars-termijn heeft tot gevolg dat de verplichting tot betaling van de nieuwe canon opschuift naar de eerstvolgende vervaldatum, één jaar na de aanzegging van de herziene canon door de gemeente. De einddatum van het lopende tijdvak schuift hier niet op, deze blijft gewoon hetzelfde.

Let op: onder het nieuwe chet-beleid per 1 januari 2018 is opgenomen dat er 1 jaar moet zitten tussen het moment van aanzeggen van de nieuwe canon en het in rekening brengen van de nieuwe canon indien de nieuwe canon hoger wordt. In die

gevallen gaat de erfpachter de nieuwe canon dus betalen vanaf de eerstvolgende halfjaarlijkse vervaldatum 1 jaar na de datum van de aanzegging van de canon.

Verder staat nog in artikel 12 lid 7 van de AB1994 en artikel 11 lid 8 van de AB2000 dat wanneer de gemeente 2,5 jaar vóór de aanvang van een nieuw tijdvak nog geen nieuwe AB heeft aangezegd of nog geen aanbieding van de nieuwe canon heeft gedaan (dus al een half jaar te laat is), de erfpachter dan schriftelijk aan de gemeente kan verzoeken of nieuwe AB van toepassing worden en of de canon nog wordt herzien. De gemeente moet binnen 3 maanden aan zo'n verzoek voldoen. Als de gemeente niet binnen 3 maanden aan het verzoek voldoet dan bestaat hiervoor geen aparte sanctie. Omdat echter de gemeente al te laat is geldt hiervoor de algemene sanctie dat de einddatum van het lopende tijdvak opschuift. De bedoeling van artikel 12 lid 7 van de AB1994 en artikel 11 lid 8 van de AB2000 is eigenlijk dat de erfpachter ook oplettend moet zijn, maar de plicht om de gemeente te waarschuwen kan natuurlijk nooit opgelegd worden aan de erfpachter.

Samenvattend:

AB1915 t/m AB1955

- Aanzeggen nieuwe AB alle bestemmingen: 4 jaar voor einddatum tijdvak;
- Indien de gemeente te laat is met het aanzeggen van de nieuwe AB: de oude AB blijven van toepassing (behalve wanneer de erfpachter kiest voor de nieuwste, voortdurende AB);
- Bij woonbestemmingen zal er 2 jaar en 3 maanden voor einde tijdvak een onverplichte aanbieding tot voortzetting van de voortdurende erfpacht én een aanbieding tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht aan de erfpachter worden gedaan (combi-aanbieding);
- Indien de erfpachter niet reageert op één van deze aanbiedingen of één van deze aanbiedingen niet accepteert, dan vervallen de aanbiedingen en zal de chet-procedure worden voortgezet, waarbij het erfpachtrecht wordt gewaardeerd door 3 onafhankelijke deskundigen;
- Bij niet-woonbestemmingen zal de procedure zoals beschreven staat in de AB gevolgd worden, dat wil zeggen dat de erfpachter geen chet-aanbieding ontvangt en de erfpachtgrondwaarde en de canon worden vastgesteld door drie onafhankelijke deskundigen. Niet-woonbestemmingen kunnen niet overstappen, dus deze erfpachters ontvangen geen overstapaanbieding;
- Aanzeggen nieuwe erfpachtgrondwaarde en nieuwe canon na taxatie: 1 jaar voor einddatum;
- Indien de gemeente te laat is en de nieuwe canon hoger wordt: opschuiven betalingsverplichting met 1 jaar na de aanzegging van de nieuwe, hogere canon (einddatum lopende tijdvak schuift niet op!).

AB1966

- Aanzeggen nieuwe AB alle bestemmingen: 4 jaar voor einddatum tijdvak;
- Aanbieding nieuwe erfpachtgrondwaarde en nieuwe canon: 2 jaar en 3 maanden voor einde tijdvak, bij woonbestemmingen zal er naast een chet-aanbieding ook een aanbieding tot overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht aan de erfpachter worden gedaan (combi-aanbieding);
- Indien de erfpachter niet reageert op de chet-aanbieding of de chet-aanbieding niet accepteert (of in geval van een erfpachtrecht met een woonbestemming niet kiest voor een overstap naar eeuwigdurende erfpacht), dan wordt er getaxeerd door 3 onafhankelijke deskundigen.
- Indien de gemeente te laat is met het aanzeggen van de nieuwe AB: de oude AB

- blijven van toepassing (behalve wanneer de erfpachter kiest voor de nieuwe AB);
- Aanzeggen nieuwe erfpachtgrondwaarde en nieuwe canon na taxatie: 1 jaar voor einddatum;
- Indien de gemeente te laat is en de nieuwe canon hoger wordt: opschuiven betalingsverplichting met 1 jaar na de aanzegging van de nieuwe hogere canon door de gemeente (einddatum lopende tijdvak schuift niet op!).

AB1994 en 2000

- Infobrief bestemming/feitelijk gebruik en oppervlakte: 4,5 jaar voor einde tijdvak;
- Aanzeggen nieuwe AB alle bestemmingen: 3 jaar en 2 maanden voor einde tijdvak;
- Gemeentelijke chet-aanbieding nieuwe erfpachtgrondwaarde en nieuwe canon: 3 jaar en 2 maanden voor einde tijdvak, bij woonbestemmingen zal er naast een chet-aanbieding ook een aanbieding tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht aan de erfpachter worden gedaan;
- Indien de gemeente te laat is, en de canon voor het nieuwe tijdvak is **hoger** dan de oude canon: opschuiven einddatum lopende tijdvak (en begin- en einddatum van het nieuwe tijdvak) en opschuiven betalingsverplichting met drie jaar na datum aanbieding (en dan eerste vervaldatum)en ;
- Indien de erfpachter niet reageert op de chet-aanbieding (en bij een erfpachtrecht met een woonbestemming ook niet kiest voor een overstap naar eeuwigdurende erfpacht), komen de jaarlijkse canon en de erfpachtgrondwaarde uit de chet-aanbieding automatisch vast te staan.
- Indien de erfpachter niet akkoord gaat met de nieuwe erfpachtgrondwaarde en de nieuwe canon (en niet kiest voor overstappen), maar uitdrukkelijk kiest voor een deskundigenprocedure, dan worden deze vastgesteld door drie onafhankelijke deskundigen.
- Aanzeggen nieuwe erfpachtgrondwaarde en nieuwe canon na deskundigenprocedure: 1 jaar voor einddatum;

1.10 Overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht

(alleen mogelijk bij een erfpachtrecht met een woonbestemming)

Voor de AB1966, de AB1994 en de AB2000 geldt dat de gemeente op het in de AB bepaalde moment een gemeentelijke chet-aanbieding doet voor het voortzetten van het voortdurende tijdvak. Bij een erfpachtrecht met een woonbestemming (incl. aanhorigheid) wordt gelijktijdig een aanbieding tot overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (hierna "overstapaanbieding") aan de erfpachter toegezonden. Let op: de chet-aanbieding en de overstapaanbieding dienen dezelfde geldigheidsduur (drie maanden) te hebben. Voor het doen van de overstapaanbieding kan gekeken worden in de werkinstructies van overstap.

Voor de AB1915, de AB1934, de AB1937 en de AB1955 wordt, conform deze AB, de erfpachtgrondwaarde en de canon voor het nieuwe voortdurende tijdvak in beginsel door deskundigen vastgesteld.

In afwijking van het bepaalde in de van toepassing zijnde AB dient de gemeente de erfpachter conform artikel 5 van de Overstaperegeling bij erfpachtrechten met een woonbestemming 2 jaar en 3 maanden voor einde tijdvak eerst een onverplichte aanbieding tot voortzetting van de voortdurende erfpacht te doen in plaats van direct een deskundigenprocedure te starten.

Met een onverplichte aanbieding wordt bedoeld: de aanbieding voor voortzetting van de voortdurende erfpacht die niet op grond van de AB moet worden gedaan, maar op grond van de overstapregeling. Omdat voor de AB1966, AB1994 en AB2000 in de AB is opgenomen dat we een aanbieding doen, geldt de onverplichte aanbieding alleen voor de oudere AB.

Kortom: indien de AB1915, de AB1934, de AB1937 of de AB1955 van toepassing zijn én het erfpachtrecht een woonbestemming heeft, ontvangt de erfpachter voordat conform de geldende AB een deskundigenprocedure dient te worden gestart, eerst zowel een onverplichte (chet)aanbieding tot voortzetting van de voortdurende erfpacht alsmede een overstapaanbieding. Indien de erfpachter met beide aanbiedingen niet akkoord gaat, zal alsnog een deskundigenprocedure worden gestart om de erfpachtgrondwaarde en de canon voor het volgende, voortdurende tijdvak door deskundigen te laten vaststellen.

De Overstapregeling is niet van toepassing voor erfpachtrechten met een niet-woonbestemming.

Deze erfpachtrechten kunnen niet overstappen naar eeuwigdurende erfpacht en ontvangen dus ook geen overstapaanbieding.

Voor erfpachtrechten met een niet-woonbestemming, dient voor de chet gewoon de procedure zoals beschreven in de van toepassing zijnde ABen het beleid te worden gevolgd.

Uitzonderingen hierop zijn enkele vormen van parkeren, behorende bij een woning waarop de overstapregeling wel van toepassing is en een erfpachtrecht met een "woonwerkwooning-bestemming". In de akte is dan meestal opgenomen dat het een woning met praktijkruimte betreft. In die gevallen is het onder voorwaarden mogelijk om de bestemming te wijzigen naar volledig wonen, waarna voor deze erfpachtrechten alsnog de mogelijkheid beschikbaar komt om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Zie hiervoor ook de memo bestemmingswijziging woonwerkwooning naar zuivere woning van afdeling Regie en Advies (Team Advisering Grondprijzen) met kenmerk 2018-9883. Bij twijfel, overleg met je medior of senior.

Het kan ook voorkomen dat een overstapaanbieding wordt aangevraagd (ruim) voordat op basis van de van toepassing zijnde AB de chet-aanbieding of onverplichte aanbieding tezamen met een overstapaanbieding aan de erfpachter dient te worden toegezonden.

Team overstap zal het chet-team informeren zodra er een aanvraag tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht is binnengekomen voor erfpachtenrechten waarbij de chet-procedure is gestart, maar waarbij nog geen combi-aanbieding hoeft te worden gedaan.

Check ook altijd zelf of er een aanvraag tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht in behandeling is. Niet alleen bij de start van een dossier, maar ook bij vervolgstappen. Een overstap naar eeuwigdurende erfpacht kan nl. op elk moment worden aangevraagd.

Overstappen tot 9 maanden voor einde tijdvak

Een verzoek tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht kan te allen tijde door de erfpachter worden gedaan en is vrijwillig. Als de chet-procedure is gestart, kan de

erfpachter tot 9 maanden voor einde tijdvak een verzoek doen tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht indien de erfpachter per de start van het nieuwe tijdvak wil overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Als de erfpachter niet binnen deze termijn een verzoek tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht aanvraagt, kan de erfpachter wel overstappen naar eeuwigdurende erfpacht, maar zullen de bijbehorende financiële voorwaarden pas van kracht worden na afloop van het nieuwe vijftigjarige voortdurende tijdvak.

Dus ook indien de erfpachter eerder niet de overstapaanbieding uit de combi-aanbieding heeft geaccepteerd, maar heeft gekozen voor de chet-aanbieding of onverplichte aanbieding, is het nog mogelijk dat de erfpachter tot 9 maanden voor einde tijdvak een verzoek doet om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. De besluitvorming om de chet in een notariële akte vast te leggen wordt daarom tot 9 maanden voor einde tijdvak aangehouden. Daarna zal het besluit tot het in een notariële akte vastleggen van de chet, naar de notaris worden verzonden, indien er geen tijdig verzoek tot overstap is gedaan.

Indien een erfpachter een verzoek tot overstap heeft gedaan, en voor het erfpachtrecht de chet-aanbieding nog niet verzonden hoeft te worden op basis van de daarvoor gestelde termijn in de van toepassing zijnde AB, wordt alleen de overstapaanbieding verzonden. Indien de chet-procedure reeds is gestart, wordt de overstapaanbieding behandeld door het chet-team, anders door team overstap. Het is niet mogelijk om de chet-aanbieding eerder te versturen omdat de chet-aanbieding wordt gedaan conform de termijn gesteld in de van toepassing zijnde AB en het dan geldende prijspeil/canonpercentage.

Let op: bij een overstap naar eeuwigdurende erfpacht zijn de aktekosten en inschrijvingskosten bij het Kadaster volledig voor rekening van de erfpachter.

Uitgebreide informatie over het overstappen naar eeuwigdurende erfpacht is te vinden in de Overstapregeling alsmede de werkinstructie overstap.

Hoofdstuk 2 Procesgang in de praktijk

Ongeacht de op het erfpachtrecht van toepassing zijnde AB bij de start van de chet-procedure en de bestemming (wonen of niet-wonen), zijn de zaken genoemd in dit hoofdstuk van toepassing op alle erfpachtrechten waarvan de chet-procedure gestart wordt.

Nadere informatie over de specifieke chet-procedure per AB tref je in paragraaf 2.6 en paragraaf 2.7.

2.1 Algemeen

LET OP:

1. Let altijd goed op welk chet-beleid van toepassing is, dat van vóór 1 januari 2018 of dat van na 1 januari 2018. Van belang hierbij is het moment van de aanvang van de chet-procedure.
2. Houd elke stap in de chet-procedure bij in chet-access.
3. Indien sprake is van een erfpachtrecht met een woonbestemming (of woning met aanhorigheid) en de Overstapregeling dus eveneens op het recht van toepassing is, dienen ook Apex en Hermes te worden bijgehouden.

Hermes dient na iedere stap in het overstapproces te worden gemuteerd. Zie voor het muteren van Hermes bij overstap de werkinstructies voor overstap.

4. Houd bij het aanvragen van grondprijسادvies en/of WOZ/BSQ en een berekening ook goed de doorlooptijden bij TAG en de berekenaars in de gaten. Als deze oplopen, dien je het advies of de berekening eerder aan te vragen zodat de chet-termijnen niet overschreden worden.
5. Vraag bij afgekochte rechten bij de start van de chet-procedure nieuwe relatienummers aan, zodat de juiste erfpachter in hermes bekend is.

Ontvangsttheorie

Deze (algemeen juridische) 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 valt. Dit kun je controleren door een brief **aangetekend** te versturen, met bericht van ontvangst.

Er is (in de leanprocedure) gekozen voor het niet aangetekend verzenden van de aanzegging nieuwe AB. De erfpachter moet een antwoordformulier invullen en terugsturen. Mocht hij dat niet op tijd doen, dan sturen we een rappelbrief en deze rappelbrief wordt wel aangetekend verzonden.

NB: Als je een (rappel)brief aangetekend verstuurt 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 geldt voor alle aangetekende brieven die in de chet-procedure worden verstuurd.

Hypotheekhouders

Hoewel de AB voorschrijven dat de gemeente tevens de hypotheekhouders van het erfpachtrecht en de opstallen op de hoogte dient te stellen van de nieuwe AB, wordt de erfpachter verzocht hiervoor zélf zorg te dragen. De erfpachter wordt hierop gewezen in de aanzegging van de nieuwe AB.

2.2 Aanvang canonherzieningsprocedure

Het van toepassing verklaren van de nieuwe AB, het herzien van de erfpachtgrondwaarde en het herzien van de canon worden gestart op initiatief van de gemeente.

Chet is een omvangrijke procedure en kent (fatale) termijnen, het is dus belangrijk om op tijd te beginnen met deze procedure. Er is in de procedure een veiligheidsmarge ingebouwd van drie maanden (AB1966) en twee maanden (AB1994 en AB2000). Twee dan wel drie maanden vóór de fatale datum dienen de brieven te zijn verzonden. De redenen hiervoor zijn: 1) uitsluiten van het risico op te late verzending en dus een financieel nadeel; en 2) het mogelijk maken om aangetekende brieven die niet zijn ontvangen/afgehaald vóór de fatale datum nogmaals aangetekend en per post te kunnen verzenden.

De chet-coördinator zorgt ervoor dat (via IV Desk) uit Hermes 1 a 2x per jaar een selectie van de bouwblokken/losse erfpachtrechten uitdraait, waarvan het tijdvak afloopt. Deze selectie wordt door een beheerder van access ingelezen in de chet-werkvoorraadsysteem.

De bouwblokken of losse erfpachtrechten worden door de chet-coördinator verdeeld onder de verschillende chetbeheerders ("chettters") en de chetter neemt het bouwblok of de losse erfpachtrechten in behandeling. De chetter meldt bij de dossiers in Hermes dat de chet is gestart. Hoe dit moet, staat beschreven in bijlage 3 van deze werkinstructie.

Hoewel deze selectie de meest recente informatie geeft over de erfpachtrechten, moeten de gegevens altijd gecontroleerd worden. Het belangrijkste punt van controle is het controleren van de gegevens in Hermes. Je vergelijkt deze gegevens met die uit de (destijds) gepasseerde notariële akte. De akte is hierbij leidend. Hieronder zal per gegevenscategorie aangegeven worden waar je op moet letten.

2.2.1 Controles

Controleer de einddatum van het eerste tijdvak

Controle van de einddatum van het eerste tijdvak vindt plaats aan de hand van de uitgifte-akte. De einddatum is van belang in verband met de (fatale) termijnen uit de AB (zoals het aanzeggen van de nieuwe AB en het aanzeggen van de nieuwe canon). Meestal staan er meerdere data in de akte. Dat komt doordat de uitgifte in erfpacht bouwbloksgewijs op één datum vastgesteld is, maar in realiteit verschillen de ingangsdata van de verschillende erfpachtrechten.

Voorbeeld:

Het erfpachtrecht is in gebruik genomen op 1 maart 1918, maar de datum waarop het erfpachtrecht "officieel en bouwbloksgewijs" is uitgegeven, is gelijkgesteld met de rest van het bouwblok. Het gehele bouwblok heeft dan als uitgiftedatum bijvoorbeeld 1 januari 1918. De datum waarop de erfpachter is gaan betalen en het erfpachtrecht in gebruik nam is dan 1 maart 1918. In dit geval is de officiële uitgiftedatum 1 januari 1918 en de einddatum van het tijdvak is dan (75 jaar later) 31 december 1992. Let op: De datum waarop het erfpachtrecht "officieel en bouwbloksgewijs" is uitgegeven, is meestal aan het einde van de uitgifte-akte ongenomen. Check

Controleer welke AB van toepassing zijn

Het spreekt voor zich dat dit zeer belangrijk is. Dit staat in de notariële akte van uitgifte of eventuele latere akten, bijv. de conversie-akte of de akte van splitsing in appartementsrechten.

Let op: nadat de nieuwe AB zijn aangezegd, kan gedurende de chet-procedure het recht van erfpacht worden gesplitst in appartementsrechten. Ondanks dat door de splitsing de nieuwste AB van toepassing worden, blijft de chet-procedure verlopen volgens de bepalingen in de AB die van toepassing waren bij de start van de chet-procedure (op grond van artikel 5 lid 2 van het beleid splitsing in appartementsrechten). Het pand wordt getaxeerd als ongesplitst recht en dus niet de afzonderlijke appartementsrechten, totdat de akte van splitsing is gepasseerd.

Let op: bij het splitsen van erfpachtrechten met een (gedeeltelijke) woonbestemming => wellicht is het doen van een onverplichte gemeentelijke aanbieding tot voortzetting van de voortdurende erfpacht nodig! Dit is afhankelijk van de van toepassing zijnde AB.

Controleer de namen en adressen van de erfpachters

Gogis bevat de huidige gegevens vanuit het Kadaster. Houd er wel rekening mee dat het soms enige weken duurt voordat de gegevens vanuit het Kadaster in Gogis zijn verwerkt. Dit kan gevolgen hebben bij tussentijdse overdrachten. Raadpleeg daarom ook altijd het Kadaster en Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) voor de adressen van de erfpachters en neem eventueel contact op met Relatiebeheer voor het opnemen van de juiste gegevens van de erfpachters. De chetter kan zelf inzage doen bij de Kamer van Koophandel (voor bedrijven). Bij de Kamer van Koophandel kun je een uittreksel opvragen van de rechtspersoon waaruit blijkt wie je moet aanschrijven.

Controleren van de bestemming

De chetter controleert of het feitelijke gebruik van een perceel overeenkomt met de privaatrechtelijk tussen de erfpachter en de gemeente overeengekomen bestemming van het pand. 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 vastgelegd. Voorafgaand aan de herziening aan het einde van een tijdvak is het juiste moment om de meest actuele gegevens (bestemming, bebouwing etc.) met betrekking tot het erfpachtrecht notarieel vast te leggen. De chetter gaat indien nodig persoonlijk langs bij het pand/bouwblok om het feitelijke gebruik te controleren. De privaatrechtelijk/juridisch overeengekomen bestemming is te vinden in de erfpachtakte (de akte van uitgifte of eventueel latere notariële akten, zoals die van (verticale) splitsing of bestemmingswijziging).

Let op: Bij de erfpachtrechten waarop de AB1915, de AB1934, de AB1937 of de AB1955 van toepassing zijn, zijn er per bouwblok vaak meerdere erfpachtakten!! (meestal akten van uitgifte / verticale splitsing).

Let op: je dient altijd te kijken naar de laatste notariële akte, waarbij de gemeente ook partij was. Bestemmingen mogen dus nooit uit een akte van levering worden overgenomen. Let er ook op dat je voor de bestemming niet de omschrijving van het erfpachtrecht die de notaris in de akte opneemt overneemt, maar de daadwerkelijk tussen de erfpachter en de gemeente overeengekomen privaatrechtelijke bestemming. Deze is in de akte meestal terug te vinden onder het hoofdstuk wat gaat over de toestemming van de grondeigenaar. Bij twijfel: raadpleeg je medior of senior.

Indien het feitelijk gebruik afwijkt van de overeengekomen bestemming, dient eerst overeenstemming bereikt te worden tussen de erfpachter en de gemeente over de nieuwe, privaatrechtelijke bestemming.

Uiteraard moet de nieuwe bestemming eerst publiekrechtelijk zijn toegestaan. In beginsel is het aan de erfpachter om ervoor te zorgen dat er publiekrechtelijke toestemming is voor de nieuwe bestemming, middels een omgevingsvergunning of

een schriftelijke bevestiging vanuit het betreffende stadsdeel dat de nieuwe bestemming is toegestaan en een omgevingsvergunning niet vereist is.

Op grond van de AB dient een bestemmingswijziging berekend te worden op basis van het gemeentelijk grondprijnsbeleid en niet op basis van een waardering door drie onafhankelijke deskundigen. Als het feitelijk gebruik afwijkt van de bestemming in de laatste akte waarbij de gemeente partij was en een deskundigenprocedure van toepassing is, mogen de drie onafhankelijke deskundigen daarom niet zomaar op basis van het feitelijk gebruik gaan waarderen. Om dit mogelijk te maken, zal eerst de bestemming van het erfpachtrecht moeten worden aangepast aan de feitelijke situatie (NB: dit moet uiteraard wel mogelijk zijn o.b.v. het bestemmingsplan en andere publiekrechtelijke regelgeving).

Bij de aanzegging van de nieuwe AB (in geval de AB1966 of ouder van toepassing zijn), dan wel bij het verzenden van de infobrief (bij de AB1994 en de AB2000), wordt de erfpachter verzocht een antwoordformulier te retourneren over het feitelijk gebruik van het erfpachtrecht. Hierbij wordt verzocht om eventuele verleende vergunningen voor wat betreft het feitelijk gebruik/de bebouwing toe te zenden. Zodra blijkt dat de privaatrechtelijke bestemming dient te worden aangepast, doe je een verzoek aan de coördinator van het proces "beoordelen" van regulier beheer om de bestemmingswijziging op te laten pakken. Geef hierbij aan dat de chet-procedure is gestart, dus dat het dossier spoedig moet worden opgepakt. Indien grondprijnsadvies nodig is, stel dan één aanvraag grondprijnsadvies op samen met de behandelaar in regulier beheer voor de wijziging in regulier beheer gevolgd door de chet.

Of de bestemmingswijziging moet plaatsvinden vóór de chet (zodat de waardering door deskundigen kan worden uitgevoerd op basis van de nieuwe bestemming), óf nadat de chet heeft plaatsgevonden op basis van de bestemming in de akte. Dit hangt af van het moment waarop duidelijk wordt dat het feitelijk gebruik niet overeenkomt met de overeengekomen privaatrechtelijke bestemming en of het haalbaar is op basis van de van toepassing zijnde termijnen in de chet-procedure om de bestemming vooraf te wijzigen. In beide gevallen gaat dit dus op basis van het gemeentelijk grondprijnsbeleid.

Voor de erfpachter is het over het algemeen (vooral bij deskundigenprocedures) voordeliger om de bestemming te wijzigen vóór de chet. Eventueel betaalt hij dan nog een paar jaar een hogere canon (als de bestemmingswijziging economische meerwaarde heeft), maar de canon voor het nieuwe tijdvak wordt (door deskundigen) vastgesteld op basis van de juiste bestemming.

Wordt de bestemmingswijziging na de chet doorgevoerd, dan **moet de waardering (voor de chet) plaatsvinden op basis van de oude bestemming** (let hierop bij de instructie aan de deskundige(n) en in het rapport). Als de nieuwe canon is vastgesteld door de deskundigencommissie op basis van de oude bestemming, dan volgt er daarna een bestemmingswijziging naar de nieuwe bestemming op basis van het gemeentelijk grondprijnsbeleid (wat meestal hoger uitvalt, de canon wordt nooit verlaagd!).

2.2.2 Aanpassen vervaldata

Het kan zijn dat de vervaldata van het oude tijdvak niet gelijk lopen met de ingangsdatum van het tijdvak. Dit dient bij de chet rechtgetrokken te worden, ongeacht welke voortdurende AB op het erfpachtrecht van toepassing zijn. De eerstvolgende vervaldatum komt dan gelijk te lopen met de ingangsdatum van het nieuwe tijdvak.

Eventueel teveel betaalde canonbedragen worden verrekend. In de chet-aanbieding dan wel de brief aanzegging canon die 1 jaar voor de aanvang van het nieuwe tijdvak wordt verzonden, wordt de erfpachter op de hoogte gebracht van de wijziging in de vervaldata. Wanneer de vervaldata al samenvallen met de ingangsdatum van het volgende tijdvak, blijven de vervaldata ongewijzigd.

Bijvoorbeeld:

De ingangsdatum van het nieuwe tijdvak is 1 maart 2027. 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.

2.2.3 De ingroeieregeling

Let op: de ingroeieregeling is alleen nog van toepassing op erfpachtrechten waarbij de chet-procedure is gestart vóór 1 januari 2018.

Voor chet-procedures gestart na 1 januari 2018 (dus waarvoor het chet-beleid geldt wat per 1 januari 2018 van kracht is geworden) is de ingroeieregeling komen te vervallen. Hiervoor in de plaats zal de gemeente de aktekosten bij chet vergoeden tot 100% (i.p.v. 50% onder oud beleid), met een maximum van € 2.000,- (i.p.v. een maximum € 1.000,- onder oud beleid).

De chet-procedure start bij de AB1915 t/m de AB1966 met de aanzegging van de nieuwe AB, bij de AB1994 en de AB2000 met de chet-aanbieding (incl. aanzegging AB). De infobrief die bij erfpachtrechten waarop de AB1994 en de AB2000 van toepassing zijn voorafgaand aan de chet-aanbieding/aanzegging AB wordt verzonden, is dus niet de officiële start van de chet-procedure. Let hier dus op zodat je het juiste chet-beleid toepast en op het juiste moment de chet-module activeert in Hermes.

Wat houdt de ingroeieregeling in?

Indien de canon voor het nieuwe tijdvak hoger wordt dan die in het aflopende tijdvak, is de ingroeieregeling automatisch van toepassing.

Om de overgang financieel gemakkelijker te maken voor de erfpachter, is er een ingroeieregeling van 3 jaar in het leven geroepen door de gemeente Amsterdam. De erfpachter krijgt door de ingroeieregeling de eerste twee jaar een aanzienlijke korting op de canon. Deze regeling geldt voor rechten die op of na 1 januari 1999 het einde van het eerste tijdvak hebben bereikt en waarvan de chet-procedure is gestart vóór 1 januari 2018. Voor het toepassen van de ingroeieregeling is het niet van belang of het om een erfpachtrecht met een woonbestemming dan wel niet-woonbestemming gaat. Ook als de erfpachtgrondwaarde en canon zijn vastgesteld door deskundigen, is de ingroeieregeling van toepassing indien de nieuwe canon hoger wordt.

De canon wordt dan als volgt berekend: in het eerste jaar betaalt de erfpachter de oude canon plus 1/3 van het verschil tussen de oude en de nieuwe canon. In het tweede jaar is dat de oude canon plus 2/3 van het verschil tussen oude en nieuwe canon. In het derde jaar is de volledige nieuwe canon verschuldigd. De canon wordt altijd "in het vierde jaar" na de aanzegging van de nieuwe canon geïndexeerd, dat is

dus drie jaar nadat de betalingsverplichting is ingegaan. Als de ingroeieregeling samenvalt met een indexering, dan vervalt de indexering. De ingroeieregeling is vastgelegd in het besluit van Burgemeester & Wethouders van 31 oktober 2000, nummer 2000/10789.

In verband met de toepassing van de hiervoor vermelde ingroeieregeling zal de canon voor erfpachtrechten met een jaarlijkse indexering pas met ingang van het vierde jaar van het nieuwe erfpachtijdvak jaarlijks worden aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau (d.w.z. geïndexeerd). In de eerste drie jaar van het nieuwe tijdvak zal er geen indexering plaatsvinden.

N.B. Bij een erfpachtrecht met een vijfjaarlijkse canonindexering wordt de indexering berekend op grond van de volledige herziene canon, niet op grond van de ten gevolge van de ingroeieregeling gereduceerde canon, voor het eerst in het vijfde jaar.

Erfpachters die de canon voor hun herziene erfpachtrecht willen afkopen voor het nieuw aan te vangen tijdvak, komen eveneens in aanmerking voor de ingroeieregeling zoals hiervoor vermeld. Bij de berekening van de afkoopsom wordt hiermee rekening gehouden. De ingroeieregeling kan dus ongeacht het betalingsregime voor iedere erfpachter worden toegepast. Bij afkoop moet de afkoopsom echter wel in 1 keer betaald worden, vóór het passeren van de akte. De akte moet gepasseerd worden voordat het nieuwe tijdvak start.

De chetter dient bij het aanvragen van de berekening aan te geven of de ingroeieregeling van toepassing is op het erfpachtrecht. De berekenaars berekenen dan, indien de nieuwe canon hoger wordt, de voor de ingroei-korting gecorrigeerde afkoopsom.

Voorwaarde verbonden aan de ingroeieregeling

Om in aanmerking te komen voor de ingroeieregeling moet de erfpachter wel instemmen met een wijziging van de vervaldata indien deze niet gelijklopen met het tijdvak, zodat de eerste vervaldatum samenvalt met de ingangsdatum van het volgende tijdvak en de volgende vervaldatum een half jaar later valt.

Betalingsmogelijkheden bij nieuwe Algemene Bepalingen

De AB2000 zijn op dit moment de meest recente AB voor voortdurende erfpacht. Deze AB worden dus nu op alle erfpachtrechten in de chet-procedure van toepassing. De AB2000 bieden de mogelijkheid te kiezen uit de volgende betalingsmogelijkheden:

- een jaarlijks geïndexeerde canon, die elk jaar wordt aangepast aan de inflatie, verlaagd met 1%, te betalen in halfjaarlijkse termijnen;
- een 10 jaar vaste canon die, tot het einde van het tijdvak, na verloop van telkens 10 jaar voor de daaropvolgende 10 jaar wordt vastgesteld. Iedere 10 jaar wordt de canon aangepast door de erfpachtgrondwaarde bij aanvang van het tijdvak te vermenigvuldigen met het dan geldende canonpercentage. De canon wordt betaald in halfjaarlijkse termijnen;
- een vaste canon voor 25 jaar die na verloop van 25 jaar opnieuw wordt vastgesteld. Na 25 jaar wordt de canon aangepast door de op dat moment geldende schaduwgrondwaarde te vermenigvuldigen met het dan geldende canonpercentage. De canon wordt betaald in halfjaarlijkse termijnen;
- afkoop van de canon (vooruitbetaling) voor het hele tijdvak van 50 jaar, te betalen door middel van een bedrag ineens. De afkoopsom is gebaseerd op de netto-contante waarde van de canon voor de komende 50 jaar. Hoe te komen van een jaarlijkse canon (al dan niet vastgesteld door deskundigen) naar een

afkoopsom volgt uit de Algemene Bepalingen en het toepasselijke beleid (de toepasselijke afkoopinstructie).

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.

Wijzigen betalingswijze canon

Als de erfpachter heeft gekozen voor één van de betalingsmogelijkheden kan hij deze nog wijzigen tot op de laatste dag van het huidige tijdvak, mits de chet-akte nog niet is gepasseerd. Als de akte is gepasseerd of het tijdvak is verstreken, kan de erfpachter alleen nog een verzoek doen voor afkoop. Dit verzoek wordt door regulier beheer behandeld en valt buiten de chet-procedure.

2.3 Opzegging van het erfpachtrecht

De erfpachter heeft het recht binnen één jaar na ontvangst van de aanzegging van de nieuwe AB, het erfpachtrecht op te zeggen. Het eenzijdig opzeggen door de erfpachter dient per exploit te geschieden. De gemeente laat de opzegging van het recht inschrijven in de openbare registers.

Duidelijk is wel dat soms erfpachters niet (goed) beseffen wat opzegging van het erfpachtrecht inhoudt. In gevallen waarin het de erfpachter niet duidelijk is wat het opzeggen van de erfpacht inhoudt, is het belangrijk om duidelijk te maken dat wanneer een erfpachter dat doet, hij door de opzegging de gebruiksrechten van zijn pand opgeeft. Hiervoor is weliswaar een vergoeding mogelijk in sommige gevallen, maar er zitten voor de erfpachter behoorlijk wat haken en ogen aan. Dat kan men zien in de hieronder omschreven algemene bepalingen in samenspraak met de toepasselijke bepalingen in het Burgerlijk Wetboek. Voor het opzeggen van een erfpachtrecht zijn verschillende standaarddocumenten opgesteld. Aan het einde van het tijdvak is dit voor zover bekend in de praktijk nog niet voorgekomen. Daarom zullen we hierna niet verder ingaan op de verdere procedure in geval van opzegging van een erfpachtrecht door een erfpachter zelf.

Let op: Mocht een erfpachter een verzoek tot opzegging willen doorzetten nadat toelichting is gegeven over de consequenties van een dergelijk verzoek, dan dient dit altijd met de medior/senior van het team afgestemd te worden.

2.4 De chet-procedure op basis van de AB1915 t/m de AB1955

2.4.1 Aanzeggen nieuwe AB

De nieuwe AB dienen minimaal vier jaar voor de einddatum van het tijdvak (“de vierjaarstermijn”) aan de erfpachter te worden aangezegd. Er is gekozen voor de vierjaarstermijn omdat de gemeenteraad de erfpachter voldoende tijd wil geven om zich op de werking van de gewijzigde bepalingen voor te bereiden. De nieuwe AB zullen gedurende het volgende 50-jarige tijdvak op het recht van toepassing zijn. De bijzondere bepalingen (zoals verkoopbeperkende bepalingen of koppeling van bergingen of parkeerplaatsen) zijn in het kader van chet niet voor wijziging vatbaar. Uitzondering hierop zijn de vervaldata van de canon: deze moeten wel gewijzigd worden als ze niet gelijk lopen met de einddatum van het tijdvak.

De vierjaarstermijn is een **fatale** termijn. Dit wil zeggen dat als er geen of een te late (dat wil zeggen korter dan vier jaar voor de einddatum van het eerste tijdvak) aanzegging is verstuurd, de oude AB voor het volgende tijdvak op het recht van toepassing blijven. Dit is opgenomen in de AB1915 t/m de AB1955 en is door de Rechtbank te Amsterdam bij vonnis van 3 mei 2000 bevestigd. Deze uitspraak is op te zoeken op de website www.rechtspraak.nl onder LJN nummer AA5657. In de praktijk wordt bij te late aanzegging van de nieuwe AB de keuze overgelaten aan de erfpachter. De erfpachter kan zelf bepalen of hij de oude AB wil behouden of toch kiest voor de nieuwe AB.

De aanzegging van de nieuwe AB dient dus ruim voor de vierjaarstermijn 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 de aanzegging naar het verkeerde adres gestuurd kan zijn.

2.4.2 Onverplichte aanbieding op basis van de Overstapregeling bij erfpachtrechten met een woonbestemming onder de AB1915 t/m AB1955

In beginsel wordt de nieuwe erfpachtgrondwaarde en nieuwe canon bij de AB1915 t/m de AB1955 bepaald door een deskundigencommissie. Echter, in de Overstapregeling is bepaald dat erfpachters met een erfpachtrecht met een woonbestemming waarvoor de nieuwe erfpachtgrondwaarde en canon in een chet-procedure normaliter door deskundigen worden bepaald, recht hebben op het ontvangen van een onverplichte aanbieding tot voortzetting van het voortdurende erfpachtrecht (hierna: onverplichte aanbieding). Deze aanbieding wordt dus bij een erfpachtrecht met een woonbestemming eerst gedaan, tezamen met een overstapaanbieding (combi-aanbieding), voordat een eventuele deskundigenprocedure wordt gestart.

Let op: het doen van een onverplichte aanbieding geldt alleen voor erfpachtrechten onder de oudere AB met een woonbestemming. De chet-procedure waarbij een onverplichte aanbieding gedaan dient te worden, is te vergelijken met de chet-procedure bij een erfpachtrecht waarop de AB1966 van toepassing zijn.

Acceptatie van de onverplichte aanbieding of overstapaanbieding

Indien de erfpachter de onverplichte aanbieding of de overstapaanbieding wil accepteren dan dient hij dit binnen drie maanden schriftelijk aan de gemeente mede te delen. Daarbij kan hij gebruik maken van het bijgevoegde acceptatieformulier. Mocht er geen reactie komen, dan stuurt de chetter twee maanden na het versturen van de aanbieding een **aangetekende** herinneringsbrief aan de erfpachter. Wanneer de erfpachter geen van de aanbiedingen wil accepteren dan dient hij dit ook binnen drie maanden schriftelijk aan de gemeente mede te delen. Dit kan hij aangeven op het antwoordformulier. In dat geval worden de nieuwe erfpachtgrondwaarde en de nieuwe canon vastgesteld door drie onafhankelijke deskundigen. Hoe dit werkt, wordt uitgelegd in paragraaf 2.4.3.

2.4.3 Waardering door deskundigen

Algemeen

Om partijdigheid van de zijde van de gemeente te voorkomen, heeft de gemeente in 1915 gekozen voor een canonherziening einde tijdvak door drie onafhankelijke

deskundigen. Meestal zijn dit makelaars, die zijn aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

De wijze waarop de deskundigen worden aangewezen is uitgewerkt in de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen en het beleid inzake canonherziening einde tijdvak.

Het huidige beleid inzake canonherziening einde tijdvak is tot stand gekomen nadat de Rechtbank 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 beoordeeld. De Rechtbank heeft overwogen dat het naar maatstaven van "redelijkheid en billijkheid" (= een algemeen juridisch leerstuk) onaanvaardbaar is dat de gemeente de erfpachter houdt aan de waardering van het erfpachtrecht door drie, buiten de erfpachter om, door de gemeente zelf benoemde deskundigen.

Het was dus noodzakelijk om het beleid inzake de canonherziening einde tijdvak aan te passen op het onderdeel van de wijze waarop de deskundige van de zijde van de erfpachter wordt aangewezen.

Offertes

We houden in de chet-map onder "belangrijke informatie chet" een excelsheet "Overzicht kosten deskundigenprocedure" bij waarin de hoogte van de offerte, de bestemming en de betrokken deskundigen staan. Als je een offerte ontvangt, vul je deze sheet aan. Ook kun je jouw offerte vergelijken met de offertes die eerder al gedaan zijn. Mocht jouw offerte afwijken van voorgaande (vergelijkbare) offertes, bespreek dit dan met een medior/senior.

Let op: In de praktijk blijkt dat de kosten die deskundigen in rekening brengen steeds verder uiteenlopen en oplopen. Controleer de opdrachtbevestiging dus altijd goed en overleg bij hoge en/of afwijkende bedragen met je medior of senior. Ook is het mogelijk om - indien nodig - de collega's van gemeentelijk vastgoed (contactpersoon 2020: Maurice Kessels) dan wel de collega's van Regie en Advies (Team Advisering Grondprijzen - contactpersoon 2020: Pierre van Hemmen) de opdrachtbevestiging en bijbehorend honorarium te laten controleren.

Deskundigenprocedure onder de AB1915 t/m AB1955: bouwbloksgewijs

Voor erfpachtrechten die onder de AB1915 t/m de AB1955 vallen, geldt dus in beginsel dat de nieuwe erfpachtgrondwaarde en nieuwe canon worden bepaald door een deskundigencommissie. In dat geval komt er 1 deskundigenprocedure voor het gehele bouwblok.

Aanwijzing erfpachterdeskundige

Twee jaar voor de einddatum van het tijdvak dient de erfpachter te worden verzocht om een deskundige aan te wijzen. In de AB1915 t/m AB1955 is bepaald dat één deskundige gekozen dient te worden voor alle erfpachters die onder één bouwblok vallen.

De erfpachter wordt per brief opgeroepen om binnen zes weken na dagtekening van de brief schriftelijk kenbaar te maken wie namens hem als deskundige wordt aangewezen. Deze brief wordt niet aangetekend verzonden. Bij deze brief zijn als bijlagen gevoegd;

1. Een formulier waarop de erfpachter het feitelijk gebruik van het erfpachtrecht en zijn keuze voor een deskundige kan aangeven; en
2. Een lijst met namen van de erfpachters in het bouwblok. Deze lijst voegt de chetter bij om erfpachters de mogelijkheid te geven om gezamenlijk een deskundige te benoemen, omdat er sprake is van een bouwbloksgewijze aanwijzing.

Zes weken nadat de verzoeken tot aanwijzing deskundigen zijn verstuurd, inventariseert de chetter de reacties van de erfpachters.

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

Nu zijn er twee situaties mogelijk:

Situatie 1: De deskundige die door meer dan 50% van de erfpachters in het bouwblok tijdig (binnen 6 weken) 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 hij/zij aan erfpachtrechten heeft binnen het bouwblok.

De erfpachters worden vervolgens op de hoogte gebracht van de benoeming. Gebruik hiervoor de bevestigingsbrief deskundige erfpachters.

Situatie 2: Minder dan 50% van de erfpachters in het bouwblok heeft binnen zes weken schriftelijk een zelfde deskundige aangewezen. De chetter stuurt dan een rappelbrief naar de erfpachters die nog niet gereageerd hebben. In deze rappelbrief wordt deze erfpachters nogmaals verzocht om binnen vier weken na dagtekening van de rappelbrief over te gaan tot het aanwijzen van een deskundige.

In de rappelbrief wordt vermeld welke deskundige(n) reeds door andere erfpachters uit het bouwblok zijn aangewezen en het aantal keer dat de betreffende deskundige is aangewezen.

Hebben alle (of voldoende) erfpachters na de verlenging van 4 weken gereageerd maar is er geen 50% die dezelfde deskundige hebben aangewezen, dan worden alle erfpachters opnieuw aangeschreven en nogmaals verzocht een deskundige aan te wijzen, ook al hebben ze al eerder een deskundige aangewezen. Van belang is om dit duidelijk te communiceren richting erfpachter(s).

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, dan 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.

Situatie 2b.

Mocht het vereiste minimum aantal stemmen (25%) niet gehaald worden, of is er op verschillende deskundigen een gelijk aantal stemmen uitgebracht, dan verzoekt de gemeente de Rechtbank Amsterdam een deskundige namens de erfpachters te benoemen. Dit is een tijdrovende procedure en laatste "redmiddel". Ook hier moet snel gehandeld worden.

De chetter dient hiertoe een verzoek in bij juridisch beleid. Juridisch beleid zal dan contact opnemen met de huisadvocaat die hiervoor vervolgens een concept verzoekschrift zal opstellen. De huisadvocaat is nodig vanwege de verplichte procesvertegenwoordiging in een verzoekschriftprocedure.

Houd er rekening mee dat deze procedure via de Rechtbank enige tijd in beslag zal nemen en dat de kosten voor een procedure via de Rechtbank hoog zijn. Deze kosten zijn voor rekening van de erfpachters, dus ook hiervan dient de chetter de erfpachter vooraf op de hoogte te stellen.

De erfpachters worden na uitspraak van de rechtbank op de hoogte gebracht van de benoeming.

Aanwijzing gemeentedeskundige

Er wordt één deskundige aangewezen door de erfpachters en één door de gemeente. De chetter bepaalt welke gemeentedeskundige hij aanwijst. De Makelaarsvereniging Amsterdam (MvA) heeft een lijst uitgebracht van deskundigen op het gebied van chet. Het is echter geen vereiste een deskundige uit deze lijst te kiezen.

De chetter wijst de gemeentedeskundige aan nadat de deskundige namens de erfpachters bekend is. Benoeming van de gemeentedeskundige en het aanwijzen van de erfpachterdeskundige door de erfpachter(s) vindt plaats ten minste twee jaar voor het einde van het tijdvak.

Hoewel de AB spreken 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.

Bij het aanwijzen van een gemeentedeskundige belt de chetter met een taxateur met de vraag of deze tijd heeft en bereid is om de opdracht aan te nemen. Wijs hem/haar erop dat er termijnen zijn waaraan hij zich moet houden. Bespreek ook van te voren met de gemeentedeskundige wat de kosten zullen zijn en vraag om een schriftelijke offerte. Dit om achteraf onverwacht hoge rekeningen te voorkomen.

Als de afspraak rond is, stuur je de deskundige de opdrachtbrief.

Aanwijzing derde deskundige

Zo spoedig mogelijk nadat de deskundige namens de erfpachters en de gemeente bekend is, wordt het verzoek om een derde deskundige aan te wijzen en de rapporten op te maken verstuurd aan de erfpachterdeskundige en de gemeentedeskundige. De derde deskundige dient binnen drie maanden (na datum van aanwijzing van de gemeentedeskundige) te worden aangewezen, conform de geldende AB.

Aanwijzing van de deskundigen is gebaseerd op de volgende artikelen:

- Artikel 25 lid 4 AB1915;
- Artikel 26 lid 4 AB1934;
- Artikel 27 lid 4 AB1937;
- Artikel 27 lid 4 AB1955.

Bij deze brief zit een “akkoordverklaring”, die door alle drie de deskundigen dient te worden ondertekend. Door ondertekening van dit formulier verklaren zij akkoord te gaan met de opdracht en de daaraan gestelde voorwaarden (zoals bijv. de termijnen!). Let er op dat de deskundigen dit formulier alle drie ondertekenen en terugsturen, **voordat** ze aan het werk gaan. Ook dient de deskundigencommissie voorafgaand een offerte aan te leveren, die door zowel de erfpachter als de gemeente moet worden goedgekeurd **voordat** de deskundigen aan de slag mogen gaan.

Na goedkeuring van de offerte worden de taxatiekosten uit de offerte in het dossier in chet-access overgenomen. Vervolgens dient er een inkoopordernummer te worden aangevraagd via de Bedrijfsadministratie. Dit inkoopordernummer hebben de

deskundigen nodig om na de deskundigenprocedure hun factuur vanuit de gemeente betaald te krijgen.

NB1: in de opdrachtbrief is voor de zekerheid ook opgenomen dat de deskundigen worden geacht de opdracht en de daaraan gestelde voorwaarden zonder voorbehoud te hebben aanvaard wanneer één of meer deskundigen de akkoordverklaring niet hebben ondertekend, maar ze toch aan het werk zijn gegaan.

NB2: de derde deskundige dient onafhankelijk zijn werk te kunnen doen. Dit betekent dat er geen sprake mag zijn van (schijn van) belangenverstremgeling met de gemeente of de erfpachters in het bouwblok. De verklaring die de derde deskundige ondertekent, bevat ook een verklaring dat er geen sprake is van belangenverstremgeling.

Indien de derde deskundige niet binnen twee maanden is aangewezen, is er een rappelbrief voor het aanwijzen van de derde deskundige die verstuurd moet worden. De deskundigencommissie brengt zowel de gemeente als de erfpachter(s) op de hoogte van de aangewezen derde deskundige.

Welke gegevens stuur je aan de deskundigen toe?

Tezamen met de opdrachtbrief, stuurt de chetter de volgende gegevens aan de deskundigen:

- Een tekening van het bouwblok/pand met een vermelding van de huisnummers;
- Een lijst met adressen van de erfpachters;
- Gegevens over:
 - o De plaatselijke aanduiding(en) van het erfpachtperceel;
 - o De kadastrale aanduiding(en);
 - o De algemene bepalingen die thans op de erfpacht van toepassing zijn;
 - o De algemene bepalingen die in het nieuwe tijdvak van toepassing zijn;
 - o De datum van uitgifte en wijzigingen in de erfpacht voorzover die zich nadien hebben voorgedaan;
 - o De bestemming en het gebruik van de erfpacht;
 - o De canon bij uitgifte en de huidige canon;
 - o De ingangsdatum en de einddatum van het nieuwe tijdvak.

Op grond van lid 8 van bovengenoemde bepalingen 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 definitieve rapport binnen twee maanden na aanwijzing van de derde deskundige ter kennis moet zijn gebracht van zowel de gemeente als de erfpachters. Onderschat deze termijn niet; de deskundigen moeten dus snel handelen, zeker wanneer het om veel erfpachtrechten gaat. Termijnen worden door deskundigen vaak overschreden dus het is belangrijk dit in de gaten te houden en tijdig te rappelleren.

De waardering door deskundigen

De deskundigen bepalen samen de nieuwe erfpachtgrondwaarde en de nieuwe canon voor het nieuwe tijdvak, maar niet de afkoopsom, deze wordt bepaald o.b.v. het geldende gemeentelijke grondprijnsbeleid.

De uitkomst van de deskundigenprocedure is voor zowel de erfpachter als de gemeente bindend.

Bij de waardering houden de deskundigen rekening met de staat en omstandigheden van het erfpachtrecht, zoals aanwezig in het jaar voorafgaande aan het laatste jaar van het eerste erfpachttijdvak (zie hiervoor de toelichting op de referentieperiode hieronder). 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;
- Eventuele overige bijzondere bepalingen uit de eerdere erfpachtakten die van toepassing blijven.

Referentieperiode

Bij de waardering dient de deskundigencommissie de referentieperiode te hanteren zoals genoemd in de Algemene Bepalingen. Dit is het jaar voorafgaande aan het laatste jaar van het tijdvak. Het gaat hier niet over een kalenderjaar, maar een periode van 12 maanden.

Bijvoorbeeld:

Tijdvak eindigt op 01-07-2022, dan moet er tussen 01-07-2020 en 01-07-2021 worden getaxeerd.

NB: Ook bij het verstrekken van de opdracht dient de chetter hier rekening mee te houden!

Als de opdracht te vroeg wordt verstrekt, dan kunnen de deskundigen zich niet aan de termijnen houden, willen ze de juiste referentieperiode kunnen gebruiken.

Het deskundigenrapport

De deskundigencommissie heeft als taak om op onafhankelijke wijze de erfpachtgrondwaarde en de canon vast te stellen. De gemeente moet terughoudend zijn en niet zomaar commentaar geven op de inhoud van het rapport. De deskundigencommissie is deskundig en onafhankelijk. Sturend optreden van de gemeente ten aanzien van de rapporten moet te allen tijde vermeden worden, ook al verzoekt de deskundigencommissie dit zelf.

In jurisprudentie is bepaald dat de status van dit rapport die van een vaststellingsovereenkomst met het karakter van een bindend advies is (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 erfpachtgrondwaarde en de nieuwe canon, zijn gebonden. Alleen de rechter kan een bindend advies vernietigen. Dit zou kunnen gebeuren wanneer het rapport niet op de juiste wijze tot stand is gekomen.

Er moet in ieder geval gelegenheid zijn gegeven door de deskundigen voor “hoor en wederhoor” en de uitkomsten moeten voldoende zijn gemotiveerd door de deskundigencommissie. Zo niet dan kan het rapport vernietigd worden; vergelijk het NLVE-vonnis in bijlage 1 en het arrest in de zaak Honnebier.

Om te waarborgen dat het beginsel van “hoor en wederhoor” door de deskundigen in acht wordt genomen, verzoekt de gemeente de deskundigencommissie om een conceptrapport toe te zenden aan de erfpachter en de gemeente. Beide partijen krijgen van de deskundigencommissie de gelegenheid om op- en aanmerkingen te maken op de conceptrapporten. De deskundigen geven partijen hiervoor doorgaans twee weken de tijd.

Binnen G&O is een werkgroep opgericht: het RTR-team (Reviewing TaxatieRapporten), bestaande uit chetters, vastgoedadviseurs en financieel beleidsmedewerkers die de rapporten beoordeelt op de inhoud (zie bijlage 1 criteria deskundigenrapport erfpachtrechten met woonbestemming volgens G&O). Het concept-rapport wordt door de behandelend chetter doorgestuurd naar de voorzitter van het RTR-overleg. Deze stuurt het concept-rapport door naar de collega's van TAG en juridisch/financieel beleid met het verzoek het concept-rapport te beoordelen. Ook de behandelend chetter beoordeelt het concept-rapport. Indien nodig, wordt er een RTR-overleg ingepland met het hele RTR-team.

De behandelend chetter kijkt de rapporten na op de volgende gegevens:

- E-nummer(s);
- Adres en kadastrale gegevens;
- Zowel oude als nieuwe Algemene Bepalingen;
- Bestemming;
- Tijdvak en overige data (zoals de referentieperiode);
- Reken na of de canon juist is berekend (grondprijs maal canonpercentage is nieuwe canon).

Het komt nogal eens voor dat een adres op pagina 1 goed staat en op pagina 3 fout. Kijk dus het hele rapport door.

De chetter geeft aan de deskundigen door welke opmerkingen er zijn op het conceptrapport (inclusief de opmerkingen van de RTR-commissie). De deskundigencommissie stuurt de reactie namens de gemeente door naar de erfpachter en de reactie namens de erfpachter door naar de gemeente. Let op dat je dit tijdig doet, dus indien mogelijk binnen de door de deskundigencommissie gestelde termijn. Echter, in de AB zijn geen termijnen opgenomen waarbinnen de hoor- en wederhoor moet plaatsvinden, let wel op het einde tijdvak van het recht en de termijnen waarbinnen de gehele deskundigenprocedure moet zijn doorlopen.

Zie bijlage 1: wat moet er aan de hand van het NLVE vonnis in een deskundigenrapport staan.

Definitief deskundigenrapport

De deskundigen zorgen er voor dat zowel de erfpachter(s) als de gemeente een definitief exemplaar van het rapport ontvangt. Dit rapport stuur je naar het RTR-team zodat zij kunnen zien wat er met hun opmerkingen is gebeurd.

Indien het definitieve rapport niet binnen twee maanden na het aanwijzen van de derde deskundige door de gemeente en de erfpachter(s) is ontvangen, rappelleren we de deskundigen.

Kosten deskundigenprocedure

De kosten voor het deskundigenrapport zijn voor de helft voor rekening van de erfpachter en voor de helft voor rekening van de gemeente. De drie deskundigen sturen de erfpachters een nota voor de helft van de kosten. De deskundigen brengen de andere helft van de kosten in rekening bij de gemeente.

In het geval dat de erfpachter de nota van de deskundigen niet heeft betaald, dan zal de gemeente, nadat de deskundigen 2x een rappel hebben verzonden, de vordering van de deskundigen op de erfpachter overnemen. De gemeente zal dan vervolgens het bedrag bij de erfpachter in rekening brengen. De erfpachter is verplicht deze kosten aan de gemeente te betalen op basis van de AB.

Let op: dit geldt alleen voor de **verplichte** procedure canonherziening einde tijdvak welke wordt opgelegd vanuit de gemeente, bij een **vrijwillig** verzoek tot **vervroegde** canonherziening einde tijdvak neemt de gemeente de kosten van de erfpachter niet over! Zie hiervoor de werkinstructie voor vervroegde canonherziening einde tijdvak.

Aanzegging nieuwe canon en keuze betalingswijze

Het aanzeggen van de canon is de tweede fatale termijn in de chet-procedure. Minimaal 1 jaar voor het einde van het tijdvak moeten de erfpachters op de hoogte worden gesteld van de nieuwe canon (NB: dit is bepaald in jurisprudentie en staat in het chet-beleid). Dit betekent dat de definitieve rapporten uiterlijk één jaar en twee maanden vóór het einde van het tijdvak klaar moeten zijn, zodat de erfpachters ten minste één jaar voor het einde van het tijdvak op de hoogte zijn gesteld van de nieuwe canon.

Bijzonderheid

De oudere AB schrijven voor dat binnen twee maanden na aanwijzing van de derde deskundige de erfpachter(s) schriftelijk op de hoogte moet(en) zijn gebracht van de nieuwe canon. Deze termijn dient door de chetter goed in de gaten gehouden te worden, de definitieve rapporten moeten dus tijdig door de chetter ontvangen worden.

Het niet in acht nemen van de 1-jaarstermijn voor het aanzeggen van de nieuwe canon, 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 Rechtbank 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 daarna pas op de eerstvolgende vervaldatum verschuldigd is.

Een voorbeeld ter verduidelijking:

Stel dat een tijdvak eindigt op 1 januari 2026 en dat de nieuwe canon 1 november 2025 is aangezegd. De nieuwe canon kan dan per de eerstvolgende vervaldatum na het verstrijken van één jaar, in dit geval 1 januari 2027, bij de erfpachter in rekening worden gebracht.

Wordt in ditzelfde voorbeeld de canon op 2 januari 2026 aangezegd, kan de canon pas per 1 juli 2027 bij de erfpachter in rekening worden gebracht.

Zodra de definitieve deskundigenrapporten door de gemeente zijn ontvangen, dient de chetter een berekening voor de afkoopsom aan te vragen. De deskundigencommissie bepaalt namelijk alleen de erfpachtgrondwaarde en de canon voor het nieuwe tijdvak, maar niet de afkoopsom. Bij het verzoek om een berekening voor de afkoopsom stuurt de chetter het definitieve deskundigenrapport per e-mail mee naar de berekenaars. Ook dient de chetter aan te geven of de ingroeieregeling van toepassing is.

Let op: de ingroeieregeling geldt alleen voor chet-procedures die gestart zijn vóór 1 januari 2018.

Zodra de berekening voor de afkoopsom is ontvangen, kunnen de nieuwe erfpachtgrondwaarde en de nieuwe canon door de gemeente worden aangezegd. Uiterlijk 1 jaar voor einde tijdvak dient de nieuwe canon bij de erfpachter bekend te zijn.

Let op: De erfpachters worden door middel van het versturen van de aanzeggingsbrief nieuwe canon op de hoogte gesteld van de nieuwe canon. Dat de erfpachters van de deskundigencommissie het rapport ontvangen is dus niet voldoende. Tussen het versturen van de aanzeggingsbrief nieuwe canon en het in rekening brengen van de nieuwe canon moet minimaal één jaar in acht genomen worden.

2.5 De chet-procedure op basis van de AB1966, AB1994 of AB2000 van toepassing zijn

2.5.1 De chet-procedure op basis van de AB1966

Aanzegging nieuwe Algemene Bepalingen

Op grond van artikel 3 lid 3 AB1966 dienen de nieuwe Algemene Bepalingen minimaal vier jaar voor de einddatum van het huidige tijdvak aan de erfpachter te worden aangezegd. In deze brief wordt ook gevraagd om de huidige bestemming/het feitelijk gebruik op te geven. Bij geen reactie binnen 2 maanden stuur je een herinneringsbrief.

Aanbieden nieuwe erfpachtgrondwaarde en nieuwe canon

De nieuwe erfpachtgrondwaarde en nieuwe canon dienen ten minste één jaar voor het einde van het huidige tijdvak te zijn herzien (artikel 3 lid 5 AB1966). Omdat deze éénjaarstermijn goed in de gaten moet worden gehouden, wordt de aanbieding voor de nieuwe erfpachtgrondwaarde en de nieuwe canon twee jaar en drie maanden voor het einde van het huidige tijdvak verstuurd. Hierna is dan nog voldoende tijd (als de erfpachter het niet eens is met de nieuwe erfpachtgrondwaarde en de nieuwe canon) voor de deskundigen om de erfpachtgrondwaarde en canon te bepalen en hiervan een rapport op te maken. Tegelijk met de chet-aanbieding dient (bij woonbestemmingen) ook een overstapaanbieding verzonden te worden (combi-aanbieding).

2.5.2 De chet-procedure op basis van de AB1994 en AB2000

Aanzeggen nieuwe Algemene Bepalingen op grond van de AB1994

Op grond van artikel 12 lid 3 AB1994 dienen de nieuwe Algemene Bepalingen minimaal drie jaar voor de einddatum van het huidige tijdvak aan de erfpachter te

worden aangezegd. Voorafgaand aan de aanzegging zal er een infobrief worden verstuurd. De infobrief zal 4,5 jaar voor einde tijdvak worden verstuurd en is bedoeld om informatie over het erfpachtrecht te verkrijgen en de erfpachter te informeren over de naderende chet-procedure. Mocht de bestemming niet overeen komen met het feitelijk gebruik, kan de bestemming nog gewijzigd worden voor aanvang van de chet-procedure.

Aanzeggen nieuwe algemene bepalingen op grond van de AB2000

Op grond van artikel 11 lid 1 AB2000 dienen de eventuele nieuwe Algemene Bepalingen minimaal drie jaar voor de einddatum van het huidige tijdvak aan de erfpachter te worden aangezegd. Omdat er op dit moment geen recentere algemene bepalingen bestaan dan de AB2000, kan de chetter volstaan met de mededeling aan de erfpachter dat de AB2000 voor het volgende erfpachttijdvak van toepassing blijven.

Aanbieden nieuwe erfpachtgrondwaarde en nieuwe canon AB1994 en AB2000

Het aanbieden door de gemeente van de nieuwe erfpachtgrondwaarde en nieuwe canon dient drie jaar voor de einddatum van het huidige tijdvak te geschieden (zie artikel 12 lid 3 AB1994 en artikel 11 lid 1 AB2000). Het aanzeggen van de (eventuele) nieuwe Algemene Bepalingen en het aanbieden van de nieuwe erfpachtgrondwaarde en nieuwe canon gebeurt in één brief (de chet-aanbieding). Tegelijk met de gemeentelijke chet-aanbieding dient (bij woonbestemmingen) ook een overstapaanbieding verzonden te worden.

In artikel 12 lid 1 AB1994 staat dat de nieuwe canon moet worden vastgesteld op basis van een opnieuw berekende erfpachtgrondwaarde en het canonpercentage, geldende in het jaar van kennisgeving. De gemeente ziet dit als een **periode van 12 maanden**, en niet als een kalenderjaar. De gemeente stelt echter niet jaarlijks maar per kwartaal de canonpercentages vast, hierdoor wordt uitgegaan van het kwartaalpercentage dat geldt in het (kalender)kwartaal waarin de chet-aanbieding wordt gedaan.

In artikel 11 lid 2 AB2000 staat dat de nieuwe canon moet worden vastgesteld op basis van een opnieuw berekende erfpachtgrondwaarde en het canonpercentage, geldende in het desbetreffende kwartaal van het jaar van kennisgeving. Ook hier gaat de gemeente uit van een **periode van drie maanden**, niet van een kalenderkwartaal. Doordat de canonpercentages **voor AB2000** worden vastgesteld per kalenderkwartaal, wordt ook hier uitgegaan van het kwartaalpercentage dat geldt in het (kalender)kwartaal waarin de chet-aanbieding wordt gedaan.

Alleen bij AB2000 worden de canonpercentages per kwartaal vastgesteld. Bij oudere voortdurende AB (zoals AB1994) en eeuwigdurende erfpacht (AB2016) worden de canonpercentages per jaar vastgesteld.

In artikel 12 lid 2 AB1994 en artikel 11 lid 3 AB2000 staat vervolgens opgesomd met welke factoren rekening moet worden gehouden om de nieuwe erfpachtgrondwaarde te berekenen. Er moet rekening gehouden worden met:

- de bij de aanvang van het nieuwe tijdvak toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen;
- een redelijke toedeling van een deel van de gezamenlijke waarde van het perceel en de opstallen aan het perceel;

- de onderhandse verkoopwaarde van normaal onderhouden percelen en opstallen in verhuurde of gebruikte staat.

Bij de AB1966 moet de aanbieding ongeveer twee jaar en drie maanden tevoren en bij de AB1994 en AB2000 moet de aanbieding ongeveer drie jaar en twee maanden voor de einddatum van het tijdvak worden verstuurd.

NB: als de aanbieding ongeopend retour wordt gestuurd, dan dien je het adres te controleren en de aanbieding vervolgens nogmaals aangetekend en per gewone post te versturen.

2.5.3 Berekenen van de nieuwe erfpachtgrondwaarde en de nieuwe canon

Bij wijzigingen in een bestaand erfpachtrecht moet de grondwaarde worden vastgesteld. De afdeling Regie en Advies is hiervoor verantwoordelijk. De manier waarop grondwaarden worden bepaald staat in 'de grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten' (de Handleiding Grondprijsbepaling).

Grondwaarden worden bepaald op basis van de residuele methode of op basis van vaste of minimale grondprijzen. Per bestemming wordt de residuele methode toegepast. De precieze methode verschilt tussen de bestemming wonen en niet-wonen.

De gemeente kan besluiten de grondwaarde te verminderen om te komen tot de erfpachtgrondwaarde omdat er bij in erfpacht uitgegeven grond (dus een bestaand erfpachtrecht), dus ook bij chet, sprake is van beperkingen en een bestaande contractrelatie. Dit noemen we depreciatie en deze is momenteel 10%.

De depreciatiefactor is dus een soort korting op de grondwaarde waarmee de waarde van bebouwde grond wordt afgeleid van de waarde van bouwrijpe grond. De hoogte van de depreciatie is te vinden in de grondwaardebepaling.

De erfpachtgrondwaarde vormt de grondslag voor de canon en de afkoopsom. De canon of afkoopsom is de uiteindelijke betaling van erfpachters aan de gemeente.

Bepaling grondwaarde, canon en afkoopsom bij wonen

De grondwaarde bij erfpachtrechten met een woonbestemming wordt residueel bepaald aan de hand van de WOZ/BSQ-methodiek. Deze methodiek wordt zowel voor voortdurende als voor eeuwigdurende erfpachtrechten toegepast.

Bij de grondwaardebepaling bij wonen op basis van de WOZ-waarde wordt de WOZ-beschikking van het vorige belastingjaar gebruikt. De WOZ-waarde moet dus definitief zijn, eventuele bezwaarprocedures moeten zijn afgerond. De WOZ-waarde heeft dan een peildatum van twee jaar eerder (de waardepeildatum is altijd één jaar eerder dan het jaar van de WOZ-beschikking).

De grondwaarde wordt bepaald door de WOZ-waarde in de WOZ-beschikking van het belastingjaar een jaar eerder te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote (BSQ). Voor meergezins- en eengezinswoningen worden verschillende buurtstraatquotes gebruikt.

Op de grondwaarde wordt een depreciatie toegepast om te komen tot de erfpachtgrondwaarde. Deze erfpachtgrondwaarde vermenigvuldig je met het van toepassing zijnde canonpercentage om tot de canon te komen.

De afkoopsom bij chet wordt berekend door de berekenaars aan de hand van de van toepassing zijnde afkoopinstructie. Welke afkoopinstructie van toepassing is, hangt af van de aanvangsdatum van de chet-procedure.

De afkoopsom is de netto contante waarde van de reeks canonbetalingen die de erfpachter aan de gemeente verschuldigd is voor de overeengekomen periode van zijn erfpachtrecht (het tijdvak bij voortdurende rechten of oneindig bij eeuwigdurende rechten). De netto contante waarde van een opbrengststroom is een berekening waarbij er rekening mee wordt gehouden dat een bedrag "nu" niet gelijk is aan een gelijk bedrag "over een jaar". De afkoopsom voor een eeuwigdurend erfpachtrecht is minimaal gelijk aan de bij uitgifte in de erfpachtakte opgenomen (erfpacht)grondwaarde. De afkoopsom voor een voortdurend erfpachtrecht is minimaal gelijk aan de bij uitgifte in de erfpachtakte opgenomen erfpachtgrondwaarde, vermenigvuldigd met het aantal af te kopen jaren, gedeeld door de looptijd van het tijdvak.

Voor de berekening van de canon en afkoopsom bij overstap verwijzen we naar de werkinstructies en standaarddocumenten van overstap.

Huurwoning

Bij de bestemming "huurwoning" (hieronder wordt verstaan: markthurowoning, dus geen sociale huurwoning) wordt de grondwaarde op dezelfde wijze bepaald (WOZ-waarde maal de buurtstraatquote), maar wordt de buurtstraatquote verlaagd met 5%, omdat de bestemming van het erfpachtrecht (huurwoning) niet overeenstemt met de bestemming waarvan wordt uitgegaan bij de bepaling van de WOZ-waarde (koopwoning). Deze aangepaste buurtstraatquote (voor huurwoningen) maal de WOZ-waarde is de grondwaarde van een woning met de (erfpacht)bestemming huurwoning.

Let op: de BSQ mag niet lager zijn dan 5% en er moet dus wel echt in de notariële akte zijn opgenomen dat het een huurwoning betreft. Woningen in Amsterdam worden vaak verhuurd door de eigenaar/erfpachter, maar daarmee zijn het geen huurwoningen! Dit wordt wel vaak zo aangegeven door de erfpachter, dus let hier goed op!

Gemengde bestemmingen

Het is ook mogelijk dat er naast wonen nog een andere bestemming op het erfpachtrecht van toepassing is. De erfpachtgrondwaarde moet dan per bestemming worden bepaald op de wijze zoals beschreven in de grondwaardebepaling. Erfpachters met een recht met een gemengde bestemming kunnen niet overstappen van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht, omdat de overstapregeling alleen van toepassing is op erfpachtrechten met uitsluitend woonbestemmingen. Wel kan de erfpachter de bestemming van het niet-woongedeelte wijzigen naar wonen of het recht splitsen. Let op: de bestemmingswijziging moet publiekrechtelijk zijn toegestaan.

Dienst- en bedrijfswoningen

In verband met de beperkingen die gelden voor dienst- en/of bedrijfswoningen wordt voor deze woningen de reguliere residuele methode in plaats van de WOZ/BSQ-methode gehanteerd.

Buurtstraatquote (BSQ)

Een buurtstraat is dat gedeelte van een straat dat in één buurt valt. Lange straten strekken zich vaak uit over meerdere buurten. Voor meergezins- en eengezinswoningen worden verschillende buurtstraatquotes gebruikt.

De buurtstraatquote is berekend door individuele grondquotes van eengezins- of meergezinswoningen in een buurtstraat te middelen. De individuele grondquotes zijn bepaald door de WOZ-waarde te verminderen met de genormeerde opstalwaarde, waardoor de individuele grondwaarde wordt verkregen. De individuele grondwaarde gedeeld door de WOZ-waarde is de individuele grondquote. Omdat de grond altijd een waarde vertegenwoordigt, wordt de minimale individuele grondquote op 5% van de WOZ-waarde gesteld. De buurtstraatquote is hierdoor ook minimaal 5% van de WOZ-waarde. Daarnaast wordt een maximale buurtstraatquote van 49% van de WOZ-waarde gehanteerd.

Met de buurtstraatquote wordt invulling gegeven aan de residuele grondwaardemethode. In feite wordt de WOZ-waarde gecorrigeerd voor de gemiddelde opstalwaarde in een straat.

Geen (bruikbare) WOZ-waarde en/of BSQ

Soms is er geen (bruikbare) WOZ-waarde beschikbaar, bijvoorbeeld wanneer het pand recent gesplitst is. Het is ook mogelijk dat de bestemming waar de WOZ-waarde vanuit gaat (de publiekrechtelijk vastgelegde bestemming) niet overeenstemt met de bestemming zoals deze is vastgelegd in de erfpachtakte. In die gevallen zal de afdeling Regie en Advies de onbezwaarde waarde van het object bepalen. Daarbij wordt vergeleken met andere WOZ objecten die over gelijke kenmerken beschikken of wordt er gecorrigeerd voor kenmerken die verschillen tussen het object waarvoor de onbezwaarde waarde moet worden bepaald en de kenmerken van het object waarmee wordt vergeleken.

Ook indien er geen (bruikbare) BSQ beschikbaar is, wordt deze door Regie en Advies bepaald.

Bepaling grondwaarde, canon en afkoopsom bij niet-woonbestemming

Voor erfpachtrechten met een niet-woonbestemming, zoals kantoren, bedrijven, horeca en winkels, dient een grondprijadvies te worden aangevraagd bij de afdeling Regie en Advies. Dit advies aanvragen kost tijd. Let hierop in je planning. Ook de grondwaarde van niet-woonbestemmingen wordt residueel bepaald. De overstapregeling is niet van toepassing op niet-wonen. Uitzonderingen hierop zijn enkele vormen van parkeren, behorende bij een woning.

De vastgoedwaarde wordt bepaald op basis van de gemiddelde opbrengst van vergelijkbaar vastgoed in het gebied waar het erfpachtrecht is gelegen. De opstalwaarde wordt bepaald aan de hand van herbouwkosten, waarbij zowel bij de waardebepaling van vastgoed als opstal wordt uitgegaan van nieuwbouwkwaliteit. Met veroudering wordt geen rekening gehouden. De grondwaarde komt tot stand door de opstalwaarde af te trekken van de vastgoedwaarde op de desbetreffende locatie.

Voor alle bestemmingen op het perceel wordt in principe een afzonderlijke erfpachtgrondwaarde bepaald. De totale grondwaarde is de som van de grondwaarden van de afzonderlijke bestemmingen.

Wanneer een bestemming op een perceel ondergeschikt en ondersteunend is aan de hoofdbestemming, bijvoorbeeld in geval van parkeren bij een bedrijf op een bedrijventerrein, kan de grondwaarde voor deze bestemming op basis van de hoofdbestemming worden bepaald.

Voor elke niet-woonbestemming is de minimale erfpachtgrondwaarde gelijk aan de minimale erfpachtgrondprijs bij nieuwe gronduitgiften. Hierop kan nog depreciatie van toepassing zijn.

Meer informatie over de genormeerde, functionele en residuele grondwaardebepaling is te vinden in de grondwaardebepaling.

Parkeren

Parkeren is in principe een niet-woonbestemming. De grondwaarde van parkeren wordt daarom marktconform en genormeerd residueel bepaald. Binnen het grondwaardebeleid is parkeren een aparte bestemming, waarvoor specifieke grondwaarden gelden.

Alleen bij afzonderlijke parkeerplaatsen bij woningen wordt een andere benadering gevolgd. De Overstapregeling is namelijk ook van toepassing voor aanhorigheden bij woningen. Hieronder vallen ook één of enkele afzonderlijke parkeerplaatsen bij een woning. De parkeerplaats dient dan te behoren aan de erfpachter van de woning en onderdeel uit te maken van de WOZ-waarde van de woning. In deze gevallen, waarbij de parkeerplaats onderdeel uitmaakt van de WOZ-waarde van de woning, wordt de grondwaarde gebaseerd op de WOZ-waarde en wordt de BSQ van de woning ook toegepast op de parkeerplaats om de erfpachtgrondwaarde van de parkeerplaats te verkrijgen, mits de overstap van de erfpachtrechten tegelijk plaatsvindt.

Indien de parkeerfunctie geen onderdeel is van de WOZ-waarde zal de onbezwaarde waarde van het object bepaald moeten worden.

Bepaling canon en afkoopsom niet-woonbestemmingen

Voor de berekening van niet-woonbestemmingen is het aantal vierkante meters BVO benodigd. Bij de chet dient de erfpachter zelf het aantal vierkante meters op te geven, eventueel met behulp van een NEN-meting. Indien de erfpachter niet beschikt over het aantal vierkante meters BVO kun je, om dit op te meten, gebruik maken van een bouwtekening (indien aanwezig). Indien het recht gesplitst is in appartementsrechten is het aantal vierkante meters BVO al vastgelegd in de notariële akte van splitsing.

De berekening wordt gemaakt door de grondprijsberekenaars. Daarnaast controleren we de berekening zelf. De controle-berekening maak je als volgt:

Het aantal vierkante meters BVO vermenigvuldig je met de grondwaarde die door Regie en Advies is bepaald. Ook bij niet-woonbestemmingen is depreciatie bij chet van toepassing op de grondwaarde. De nu verkregen erfpachtgrondwaarde wordt vermenigvuldigd met het van toepassing zijnde canonpercentage om te komen tot de canon.

De afkoopsom volgt uit de canon en wordt ook bij niet-woonbestemmingen berekend volgens de van toepassing zijnde afkoopinstructie.

De canonpercentages worden ieder kwartaal of jaar (bij AB2016) vastgesteld door de directeur van Grond en Ontwikkeling en vastgelegd in een besluit. Deze besluiten zijn te vinden in Docwerker.

Voor nadere uitleg: raadpleeg de handleiding grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten.

2.5.4 Acceptatie van de aanbieding bij de AB1966, AB1994 en AB2000

De aanbieding is drie maanden geldig en moet altijd geschieden onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring (besluitvorming).

Indien de erfpachter de aanbieding (gemeentelijke chet-aanbieding of in geval van de bestemming wonen, eventueel de overstapaanbieding) wil accepteren dan dient hij dit binnen drie maanden schriftelijk aan de gemeente mede te delen. Daarbij moet hij gebruik maken van het bijgevoegde acceptatieformulier.

Mocht er geen reactie komen, dan stuurt de chetter twee maanden na het versturen van de aanbieding een **aangetekende** herinneringsbrief aan de erfpachter.

Wanneer de erfpachter de aanbieding (chet-aanbieding of overstapaanbieding) niet wil accepteren dan dient hij dit ook binnen drie maanden schriftelijk aan de gemeente mede te delen. Ook dit kan bij aangeven op het antwoordformulier. In dat geval worden de nieuwe erfpachtgrondwaarde en de nieuwe canon vastgesteld door drie onafhankelijke deskundigen.

Geen reactie van de erfpachter bij de AB1966, AB1994 en AB2000

Het kan ook voorkomen dat de erfpachter helemaal niet reageert op de aanbieding(en). Als de erfpachter na drie maanden nog geen antwoordformulier heeft teruggestuurd, verschilt de procedure van de AB1966 met die van de AB1994 en de AB2000.

In het geval van de AB1966 geldt conform artikel 3 lid 7 dat wanneer de gemeente en de erfpachter er niet uitkomen (dus: wanneer de erfpachter niet reageert of wanneer de erfpachter de aanbieding niet accepteert), er dan wordt getaxeerd door deskundigen.

Wanneer de AB1994 of de AB2000 van toepassing zijn, dan geldt conform artikel 12 lid 1 t/m 4 AB1994 en artikel 11 lid 4 AB2000 dat de canon en de erfpachtgrondwaarde uit de gemeentelijke aanbieding automatisch komen vast te staan bij geen reactie van de erfpachter en is de jaarlijkse indexering van toepassing. Indien de erfpachter bij AB1994 en AB2000 wel reageert, maar de chet-aanbieding niet accepteert, wordt er eveneens getaxeerd door deskundigen.

2.5.5 Deskundigenprocedure onder de AB1966, AB1994 en AB2000

Aanwijzing erfpachterdeskundige

De wijze waarop de erfpachterdeskundige wordt aangewezen is uitgewerkt in artikel 24 van de AB1966, artikel 33 van de AB1994 en artikel 34 van de AB2000 alsmede het beleid inzake canonherziening einde tijdvak.

De aanwijzing van de erfpachterdeskundige voor de AB1966 gaat op dezelfde wijze als bij de AB1915 t/m AB1955 (dus bouwbloksgewijs, zie paragraaf 2.6.3.). Dit kan

eventueel in combinatie met rechten in het bouwblok waarop de AB1915, AB1934, AB1937 of AB1955 van toepassing zijn. Om dit te vergemakkelijken wordt de aanbidding twee jaar en drie maanden voor het einde van het huidige tijdvak verstuurd, zodat dit enigszins gelijk loopt met het versturen van de brief “verzoek aanwijzen deskundige” die wordt verstuurd als de AB1915 t/m AB1955 van toepassing zijn.

De aanwijzing erfpachterdeskundige voor de AB1994 en AB2000 gaat niet bouwbloksgewijs. Elke erfpachter heeft, onafhankelijk van de andere erfpachters in het bouwblok, het recht een eigen deskundige aan te wijzen.

In de praktijk kan het er aldus op neer komen dat binnen één bouwblok en op hetzelfde moment verschillende deskundigencommissies worden benoemd. De gegevens van de deskundige kan de erfpachter invullen op het antwoordformulier.

Erfpachter wijst geen deskundige aan

Heel soms komt het voor dat een erfpachter wel op het antwoordformulier invult niet akkoord te gaan met de aanbidding van de gemeente, maar daarop geen deskundige aanwijst. In dit geval stuur je de erfpachter een rappel. Als de erfpachter ook hierop niet reageert, dan wijst ook in dat geval de Rechtbank Amsterdam een deskundige aan namens de erfpachter aan. Van de aanwijzing van deze deskundige namens de erfpachter stuurt de chetter aan de erfpachter nog een bevestiging.

Aanwijzing gemeentedeskundige

Het aanwijzen van de gemeentedeskundige gebeurt op dezelfde wijze als bij de oudere AB zoals uiteengezet in paragraaf 2.4.3, alleen is bij de AB1966 en AB2000 geen sprake van een afzonderlijke oproep aan de erfpachter(s) om een deskundige aan te wijzen.

Opdracht aan deskundigen om een derde deskundige aan te wijzen, canons vast te stellen en de rapporten op te maken

Op grond van artikel 24 lid 4 AB1966, artikel 33 lid 3b AB1994, artikel 34 lid 3b AB2000 moeten de gemeentedeskundige en de erfpachterdeskundige binnen drie maanden een derde deskundige aanwijzen.

Bij de waardering van een erfpachtrecht dienen zij rekening te houden met de referentieperiode zoals genoemd in de AB. Dit is bij de AB1966 het jaar voorafgaande aan het laatste jaar van het tijdvak. Het gaat hier niet over een kalenderjaar maar een periode van 12 maanden.

Bijvoorbeeld:

Tijdvak eindigt op 1-6-2026 dan moet er tussen 1-6-2024 en 1-6-2025 worden gewaardeerd.

Dit geldt niet voor de AB1994 en AB2000, daar is het respectievelijk het jaar of het kwartaal waarin de gemeente de aanbidding heeft verstuurd.

Bij het verstrekken van de opdracht dient de chetter hier rekening mee te houden.

Op grond van artikel 24 lid 9 AB1966, artikel 33 lid 5 AB1994 en artikel 34 lid 5 AB2000 moet de erfpachter binnen zes maanden na aanwijzing van de derde deskundige schriftelijk op de hoogte zijn gebracht van de nieuwe canon. Dit betekent

dat het definitieve rapport binnen zes maanden na aanwijzing van de derde deskundige klaar moet zijn.

2.6 Besluitvorming

Alle aanbiedingen ongeacht de van toepassing zijnde AB zijn drie maanden geldig en het doen van een aanbieding geschiedt altijd onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring (besluitvorming).

Zodra het ingevulde en ondertekende antwoordformulier door de erfpachter is teruggestuurd, begint de fase van de besluitvorming.

2.7 Volmacht

De volmacht wordt door de chetter opgesteld en gelijktijdig (ondertekend) verstuurd met de opdracht tot het opstellen van de akte. Indien er afgekocht wordt, moet in de volmacht een voorbehoud tot ontvangst van de afkoopsom worden opgenomen. De chet-akte mag 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. Eventueel kan de afkoopsom ook op de derdengeldenrekening van de notaris worden gestort, die het vervolgens na aktepassering doorstort op rekening van de gemeente.

Als bijlage wordt een kopie van het legitimatiebewijs van de gevolmachtigde meegestuurd. In de volmacht wordt de voorwaarde gesteld dat de canonachterstanden moeten zijn voldaan.

2.8 Verzoek akte notaris

De notaris krijgt een opdracht om de chet-akte op te maken. Voor het opmaken en passeren van de akte krijgt de notaris als bijlagen bij de opdrachtbrief een pdf-versie van de volmacht en het besluit.

Let op: indien de nieuwe erfpachtgrondwaarde en canon zijn vastgesteld door deskundigen, treedt het deskundigenrapport in de plaats van het besluit. Een pdf-versie van het definitieve deskundigenrapport wordt dan tezamen met een pdf-versie van de volmacht aan de notaris toegezonden. Er is nl. geen overeenstemming tussen de erfpachter en de gemeente bereikt over de nieuwe erfpachtgrondwaarde en canon zoals aangeboden in de chet-aanbieding die onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring (besluitvorming) geschiedt.

In het verzoek opmaken akte staat nog vermeld welke betalingswijze de erfpachters kiezen en, indien van toepassing, dat de ingroeieregeling van toepassing is. Hiervoor stuur je een pdf-versie van het antwoordformulier waarop de erfpachter zijn keuze voor de betalingswijze heeft aangegeven. Ook breng je de erfpachter op de hoogte zodra je de stukken naar de notaris hebt verzonden.

2.9 Muteren Hermes

Zodra het besluit voor het vastleggen van de chet is genomen, dan wel de stukken voor de notaris zijn opgesteld nadat de deskundigenprocedure is doorlopen, dient het nieuwe tijdvak en de daarbij behorende financiële gegevens te worden ingevoerd in Hermes. Hoe dit moet, staat in bijlage 3 van deze werkinstructie.

Hoofdstuk 3 Notariële akte

De wijzigingen in de algemene bepalingen, de nieuwe erfpachtgrondwaarde, de nieuwe canon en de eventueel van toepassing zijnde ingroeiregeling worden vastgelegd in een notariële akte. Die wordt ingeschreven in de openbare registers (het Kadaster). De akte dient binnen zes maanden na dagtekening van de kennisgeving van de nieuwe canon te worden opgemaakt en ingeschreven.

In de akte worden in ieder geval vermeld:

- de kadastrale aanduiding, de plaatselijke aanduiding en, indien van toepassing, de oppervlakte van het perceel;
- het bedrag van de herziene canon en de betalingswijze;
- de datum waarop de jaarlijkse indexering voor het eerst wordt toegepast;
- de nieuwe algemene bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing worden verklaard;
- de ingangs- en einddatum van het nieuwe erfpachttijdvak, alsmede de ingangsdatum van het daaropvolgende tijdvak;
- bij een deskundigenprocedure: het door de deskundigen vastgestelde canonpercentage;
- bij een deskundigenprocedure: de door de deskundigen vastgestelde (erfpacht)grondwaarde van het betrokken perceel;
- de bestemming en, indien vermeld in het rapport, de vierkante meters bvo/gbo;
- de vervaldata van de canon.

De erfpachter is op grond van de algemene bepalingen verplicht medewerking te verlenen aan het opmaken van de notariële akte.

Per 1 juli 2006 kunnen erfpachters zelf een notaris kiezen. Als bijlage bij de brief inhoudende aanzegging nieuwe canon hoort een formulier waarop de erfpachter zijn keuze kenbaar kan maken.

Hoofdstuk 4 Afronding

4.1 Algemeen

De verantwoordelijkheid voor een correcte chet-akte ligt in principe bij het notariaat. Vaak wordt echter door de notaris gevraagd om de concept-akte te controleren, dit doen wij wel.

Als de chetter na verloop van drie maanden per e-mail nog geen afschrift van de gepasseerde akte heeft ontvangen, dan stuurt hij of zij de notaris een herinnering.

Na aktepassering ontvang je per e-mail een digitaal afschrift van de akte, met inschrijfgegevens van het kadaster. Een afschrift is een door de notaris gewaarmerkte kopie van de origineel gepasseerde minuutakte. Deze originele akte zal door het notariaat zelf bewaard worden. Het toegezonden afschrift dient wel gecontroleerd te worden. Mochten er onjuistheden in de akte zijn geslopen, dan is de rectificatie voor rekening van de notaris.

Als de rectificatie te lang duurt dan stuurt de chetter een rappelbrief.

4.2 Kostenverdeling

Op grond van het oude chet-beleid dat van toepassing is op chet-procedures gestart vóór 1 januari 2018 komen de kosten voor de chet-akte en de inschrijving in het Kadaster voor de helft voor rekening van de erfpachter en voor de helft voor

rekening van de gemeente Amsterdam. Hierbij is de gemeentelijke bijdrage gemaximeerd tot € 1.000,-. Zie het "Beleid inzake het delen van aktekosten" van 29 juni 2010, met nummer BD2010-002850 (oud beleid).

Bij chet-procedures gestart na 1 januari 2018 betaalt de gemeente 100% van de kosten voor de chet-akte en de inschrijving, gemaximeerd tot € 2.000,-. Zie het nieuwe beleid aktekosten vastgesteld per 31 mei 2017 ingegaan per 1 januari 2018 alsmede de memo uitwerking delen aktekosten bij gecombineerde handelingen d.d. 12 september 2018 met kenmerk 2018-12179.

Indien de nieuwe erfpachtgrondwaarde en nieuwe canon door een deskundigenprocedure is bepaald, dragen de erfpachter en de gemeente elk de helft van de kosten van de deskundigen.

Let op: bij een overstap naar eeuwigdurende erfpacht zijn de aktekosten en inschrijvingskosten bij het Kadaster **volledig** voor rekening van de erfpachter.

Indien de erfpachter zijn aandeel in de kosten niet aan de notaris heeft betaald wordt er onderscheid gemaakt of de erfpachter een notaris heeft aangewezen of dat de gemeente dit heeft gedaan omdat de erfpachter niet reageerde.

Als de erfpachter niet reageert, wordt als notaris aangewezen Lubbers & Dijk notarissen te Amsterdam. Bij aanwijzing van Lubbers & Dijk als notaris door de gemeente, zal de gemeente de 'vordering' van de notaris op de erfpachter overnemen. De notaris dient daarvoor eerst 2 x een rappel te hebben gestuurd en deze schriftelijke rappels toe te zenden aan de gemeente voordat de gemeente de vordering overneemt. Bij aanwijzing van een notaris door de erfpachter neemt de gemeente de vordering niet over want de erfpachter heeft tenslotte zelf deze notaris aangewezen.

4.3 Erfpachter weigert aktepasseren

Wanneer de erfpachter weigert medewerking te verlenen aan het passeren of wanneer hij zijn medewerking na zes maanden nog niet heeft verleend, volgt een herinneringsbrief. Hij is er volgens de algemene bepalingen toe verplicht zijn medewerking te verlenen binnen zes maanden.

Wanneer de erfpachter zijn medewerking nog niet verleend heeft binnen een maand na gerappelleerd te zijn, zal hij nog eenmaal worden aangeschreven door de chetter. Het dossier zal dan na een maand overgedragen worden aan de afdeling Juridische Zaken, die de huisadvocaat zal verzoeken om aktepassering in rechte af te dwingen.

DE PROCEDURE IS HIERMEE AFGEROND.

BIJLAGE 1 Criteria deskundigenrapport erfpachtrechten met woonbestemming volgens G&O (destijds Bureau Erfpacht)

1. Inleiding: NLVE-vonnissen 25 maart 2009 (Honnebier-zaak)

1.1 Op 25 maart 2009 heeft de rechtbank te Amsterdam vonnis gewezen in een procedure aangespannen tegen de gemeente Amsterdam door de Nederlandse Vereniging van Erfpachters en een aantal erfpachters. De rechtbank vernietigt in haar vonnis de betrokken deskundigenrapporten die in het kader van de chet-procedure zijn opgesteld.

1.2 De rechtbank is van oordeel dat achteraf uit de motivering van een rapport duidelijk (controleerbaar) moet blijken 'op welke wijze de uitkomsten tot stand zijn gekomen'. De rechtbank stelt vast dat uit de deskundigenrapporten niet blijkt welke factoren een rol hebben gespeeld bij de waardebeoordeling door de deskundigen.

1.3 Daarnaast blijkt, aldus de rechtbank, 'niet dat en op welke wijze partijen met het oog op het beginsel van hoor en wederhoor in de gelegenheid zijn gesteld om opmerkingen te maken of vragen te stellen aan de deskundigen'.

1.4 Het ontbreken van een deugdelijke motivering en het niet toepassen van het beginsel van hoor en wederhoor zijn voor de rechtbank voldoende grond om tot vernietiging van de deskundigenrapporten over te gaan.

2. Standpunt Bureau Erfpacht NLVE-vonnissen

2.1 Bureau Erfpacht (nu: Erfpacht en Uitgifte) heeft naar aanleiding van het vonnis van de rechtbank besloten dat de richting die de rechtbank in haar vonnis aangeeft in de praktijk gevolgd dient te worden. Het is wenselijk - met name vanuit de gedachte dat het draagvlak voor het erfpachtstelsel in Amsterdam verstevigd dient te worden - dat het voor een erfpachter inzichtelijk en begrijpelijk is op welke wijze een nieuwe canon tot stand komt. Hierin is een belangrijke reden gelegen dat de gemeente Amsterdam heeft afgezien van het instellen van hoger beroep tegen het vonnis van de rechtbank.

2.2 Concreet houdt dit voor toekomstige chet-procedures die worden uitgevoerd door BE in:

- 1) dat de deskundigen minimaal de door de rechtbank in haar vonnis gestelde norm(en) in acht moeten nemen bij het opstellen van een deskundigenrapport in het kader van een chet, en;
- 2) dat BE in de toekomst deskundigenrapporten kritischer dient te toetsen en er op dient toe te zien dat de inhoud en de wijze van tot stand komen van de rapporten minimaal voldoen aan de door de rechtbank in haar vonnis gestelde normen.

3. Uitwerking Bureau Erfpacht

3.1 BE heeft binnen het OGA overleg gevoerd met de afdelingen Vastgoedadviesing en Verwerving & Beheer om zo te komen tot een intern toetsingskader voor toekomstige deskundigenrapporten van erfpachtrechten met een woonbestemming. Hieruit zijn de volgende (niet-limitatieve) criteria naar voren gekomen (bijlage), die in een individueel geval (in meer of mindere mate) meegewogen dienen te worden bij de (interne) toetsing door BE van deskundigenrapporten in het kader van een chet. Dit gebeurt bij de commissie Reviewing TaxatieRapporten (RTR)

NB: indien de gemeente en erfpachters zich blijvend kritisch opstellen ten aanzien van toekomstige deskundigenrapporten en hun bezwaren steeds tijdig (bij voorkeur

gedurende de concept-fase) melden aan de deskundigen, is de verwachting dat er op den duur een nieuw 'standaard' rapport ontstaat dat voldoet aan de eisen die de rechtspraak stelt. De inzet van RTR van BE zal aldus direct bepalend zijn voor het ontstaan van heldere toetsbare deskundigenrapporten.

Interne criteria deskundigenrapport erfpachtpercelen met een woonbestemming.
(alleen voor intern gebruik door RTR)

A. Logische rekensom. Een deskundigenrapport dient in zijn geheel (achteraf) als een logische rekensom nagerekend te kunnen worden. Daarbij dienen uitdrukkelijk alle bedragen die tot de uiteindelijke nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon hebben geleid te worden genoemd en te zijn voorzien van een heldere toelichting. Kort gezegd dient uit de motivering van de deskundigen op te maken te zijn op welke wijze (controleerbaar) de uitkomsten tot stand zijn gekomen.

B. Bestemming. Uit het rapport dient uitdrukkelijk te blijken van welke bestemming de deskundigen zijn uitgegaan bij hun waardering. Er dient uitgegaan te worden van de bestemming in de uitgifte-akte (of laatste erfpachtakte). Mocht de bestemming anders zijn dient er eerst een bestemmingswijziging plaats te vinden op basis van het gemeentelijk grondprijnsbeleid. Daarna kan er wel gewaardeerd worden op basis van de nieuwe (gewijzigde) bestemming. Tot slot dient uit het rapport te blijken op welke wijze rekening is gehouden met de gehanteerde bestemming(en) en/of de afwijkingen daarvan.

C. Bijzondere bepalingen en/of omstandigheden. Uit het rapport dient uitdrukkelijk te blijken of er bijzondere bepalingen en/of andere omstandigheden gelden die de 'omvang' en/of 'inhoud' van het recht van erfpacht beperken (bijvoorbeeld toepasselijke bijzondere bepalingen, looptijd, publiekrechtelijke beperkingen etc) en op welke wijze met deze omstandigheden bij de waardering van het erfpachtrecht rekening is gehouden.

D. Comparatieve methode. Doorgaans wordt bij de waardering van een erfpachtrecht met woonbestemming de comparatieve taxatiemethode gehanteerd. Dit wil zeggen dat voor het vaststellen van de waarde van het erfpachtrecht het desbetreffende erfpachtrecht wordt vergeleken met andere erfpachtrechten (en/of objecten op vol eigendom), dit zijn zogenaamde marktreferenties. Hierbij is het van groot belang dat in het rapport expliciet wordt aangegeven:

- 1) welke marktreferenties er zijn gebruikt (aldus vermelding van de transacties/percelen die bij de vergelijking zijn betrokken, inclusief datum transactie en koopprijs);
- 2) waarom deze marktreferenties geschikt zijn te dienen als referentie bij de desbetreffende taxatie;
- 3) waarom er wel/geen sprake is van een waardeverschil tussen het gewaardeerde erfpachtrecht en de gehanteerde marktreferenties en op welke wijze hier door de deskundigen rekening mee is gehouden.

E. Vergelijking vol eigendom of recht van erfpacht. Indien in het rapport een vergelijking heeft plaatsgevonden met vol eigendom, dient uit het rapport te blijken dat het recht van erfpacht eerst is gecorrigeerd naar vol eigendom, alvorens de vergelijking heeft plaatsgevonden. NB: wordt er daarentegen vergeleken met (een) ander(e) recht(en) van erfpacht, dan dient er uiteraard niet nogmaals een correctie in verband met erfpachtsituatie plaats te vinden.

F. Intuïtieve inzichten. Elke waardering zal onvermijdelijk voor een deel op

intuïtief inzicht van de deskundigen zijn gebaseerd. Het is echter van belang dat de deskundigen in hun rapport specifiek aangeven welke onderdelen van het rapport op intuïtief inzicht zijn gebaseerd.

G. Depreciatiefactor. Doorgaans wordt door de deskundigen een depreciatiefactor (van 25-40%) toegepast vanwege het feit dat het in erfpacht uitgegeven perceel 'bebouwde grond' betreft. Het is echter van belang dat de deskundigen uitdrukkelijk in hun rapport motiveren waarom zij in een concreet geval 1) een depreciatiefactor toepassen en 2) waarom zij het gekozen percentage (van doorgaans 40%) hanteren.

H. Afsplitsing grondwaarde. In de regel wordt voor de vaststelling van de grondwaarde de grondwaarde van de waarde van het gehele object afgesplitst. Hierbij wordt in Amsterdam vrijwel altijd (ongeacht de concrete locatie) een percentage van ongeveer 22% gehanteerd (op basis van de regel 1/3 grond en 2/3 opstal). Dit wordt percentage wordt ook wel de grondquote genoemd. Dit is echter niet altijd juist (in sommige gevallen geldt in Amsterdam bijvoorbeeld 50/50). De deskundigen dienen derhalve in hun rapport uitdrukkelijk te motiveren waarom zij voor het gehanteerde percentage hebben gekozen.

I. Standaard canonpercentage. Doorgaans worden door de deskundigen standaard canonpercentages gehanteerd die zijn vastgesteld door The Amsterdam School of Real Estate (ASRE). De deskundigen dienen in hun rapport uitdrukkelijk aan te geven op welke wijze de gehanteerde (standaard) canonpercentages tot stand zijn gekomen (rekenmethode).

J. Stand van het getaxeerde. Doorgaans treft men in een deskundigenrapport aan dat het gewaardeerde erfpachtrecht (bijvoorbeeld) op 'redelijke tot goede stand gelegen' is gelegen. Uit het rapport dient uitdrukkelijk te blijken welke factoren de deskundigen hierbij hebben laten meewegen.

K. Kwaliteit/staat van het getaxeerde. Doorgaans treft men in een deskundigenrapport aan dat de bebouwing/het bouwblok (bijvoorbeeld) van 'gemiddelde kwaliteit' is. Uit het rapport dient uitdrukkelijk te blijken welke factoren de taxateurs hierbij hebben laten meewegen. Hierbij kan gedacht worden aan een (standaard)lijst van bouwkundige elementen die de taxateurs bij hun waardering hebben laten meewegen.

L. Genormeerde factoren. Indien in het deskundigenrapport gebruik wordt gemaakt van genormeerde factoren, zoals bijvoorbeeld 'genormeerde opstal', 'genormeed onderhoud' en 'genormeerde verkoopwaarde', dient uit het rapport te blijken welke factoren zijn meegewogen bij het vaststellen van de gehanteerde norm en/of hoe deze norm tot stand is gekomen.

M. Verrekening kavelgrootte. Bij de waardering van erfpachtrechten in een bouwblok, vindt er vaak een verrekening plaats in verband met het verschil in kavelgrootte van de onderscheiden erfpachtrechten. Indien een dergelijke verrekening plaatsvindt, is het van belang dat de deskundigen uitdrukkelijk aangeven welke verrekeningen er hebben plaatsgevonden (inclusief uitgevoerde berekeningen).

N. Berekeningen. Er zal nagerekend worden of de in het deskundigenrapport opgenomen berekening correct is uitgevoerd.

O. Het beginsel van hoor en wederhoor. Bij het opstellen van hun rapport dienen de deskundigen zowel de erfpachter als de gemeente in de gelegenheid te stellen op- en aanmerkingen te maken ten aanzien van de uitgevoerde taxatie. Dit kan eenvoudig door partijen tijdig in het bezit te stellen van een concept rapport. Uit het definitieve rapport dient uiteindelijk uitdrukkelijk te blijken op welke wijze er toepassing is gegeven aan dit beginsel van hoor- en wederhoor, welke relevante opmerkingen er eventueel zijn gemaakt door partijen en hoe deze opmerkingen zijn weerlegd, dan wel in het rapport zijn mee gewogen.

Bijlage 2: Stichting Erfpachters Belangen Amsterdam (SEBA) / Nederlandse Vereniging van Erfpachters (NLVE)

Geschiedenis

Stichting Erfpachters Belangen Amsterdam (hierna te noemen: SEBA) is een stichting opgericht door onder andere advocatenkantoor Corten de Geer. SEBA voert procedures tegen de gemeente Amsterdam omdat zij het niet eens is met erfpacht in zijn algemeenheid en een aantal zaken in het bijzonder voortvloeiende uit bijvoorbeeld Algemene Bepalingen. Zij vindt bijvoorbeeld dat de gemeente bij bestemmingswijziging geen meerwaarde in rekening mag brengen. Ook tegen de procedure canonherziening einde tijdvak heeft zij veel bezwaren. Erfpachters kunnen zich aansluiten bij de stichting. Contactpersoon voor de SEBA is advocatenkantoor Corten de Geer (Jeroen Corten). Om te voorkomen dat de gemeente meerdere procedures moet voeren tegen de afzonderlijke erfpachters is in overleg met de SEBA afgesproken dat erfpachters zich 'tijdig en formeel' konden aansluiten bij de SEBA. 'Tijdig' betekende in dit geval in ieder geval tot aan de uitspraak van de Rechtbank (daarna gaat de Gemeente weer met SEBA om tafel). 'Formeel' betekende in dit geval dat zij een volmacht afgeven aan de SEBA. Deze erfpachters staan bij Erfpacht & Uitgifte in Hermes aangetekend als aangesloten bij SEBA.

Met betrekking tot de procedure canonherziening einde tijdvak was een aantal afspraken gemaakt ten aanzien van de SEBA aangeslotenen, voor zolang dat de uitspraak nog niet was gedaan, te weten:

1. De Gemeente zal de erfpachter niet aanmanen om de akte canonherziening einde tijdvak te passeren;
2. Bij vooruitbetaling canon: de erfpachter kan ervoor kiezen om de akte niet te passeren, maar de overeenkomst moet worden ingeschreven in het kadaster. De keuze van de huidige erfpachter m.b.t. welke canonbetaling en dergelijke gaan over op de nieuwe erfpachter. Er wordt geen opdracht aan een notaris gestuurd voor het passeren van de akte. (NB: dit geldt uiteraard niet als de erfpachter zich pas bij SEBA aansluit NADAT de opdracht aan de notaris is verstrekt; de erfpachter moet dan ook de notariskosten gewoon betalen);
3. De nieuwe canon hoeft nog niet betaald te worden: als de erfpachter er voor kiest om alleen de 'oude' canon te betalen, start de Gemeente geen incassoprocedure. Als de Gemeente in het gelijk wordt gesteld dan is de erfpachter wel met terugwerkende kracht wettelijke rente verschuldigd over de openstaande canonnota's;
4. Bij vooruitbetaling van de canon: de afkoopsom hoeft nog niet betaald te worden. Als de Gemeente in het gelijk wordt gesteld dan is de erfpachter wel met terugwerkende kracht wettelijke rente verschuldigd;
5. De erfpachter gaat bij voorbaat niet akkoord met gemeentelijke aanbieding (NB: dit geldt niet als de erfpachter zich pas bij SEBA aansluit NADAT hij de aanbieding heeft geaccepteerd, of niet binnen 3 maanden heeft gereageerd op de aanbieding waardoor de canon vast staat);
6. BA maant wel 2x aan voor de betaling maar de vordering gaat niet naar het incasso bureau (NB: dit geldt alleen als de erfpachter wel de 'oude' canon betaalt, die is namelijk zeker verschuldigd. Als hij de 'oude' canon niet betaalt, dan kan wel een incassotraject worden opgestart);

7. Rob van Trappen (AMEO makelaardij) is de erfpachterdeskundige namens alle SEBA aangeslotenen (NB: dit geldt niet als de erfpachter zich pas bij SEBA aansluit NADAT de deskundigenprocedure al in gang is gezet voor het betreffende bouwblok); namens de gemeente treedt als vaste deskundige op de heer Roos en de derde deskundige is de heer Jager;
 8. Wanneer een SEBA-erfpachtrecht wordt overgedragen, is de oude erfpachter niet langer aangesloten bij SEBA. Ook de nieuwe erfpachter is niet automatisch aangesloten: hij zal een nieuwe volmacht moeten ondertekenen.
- De procedure met SEBA loopt al heel lang. Tussentijds kan er van alles wijzigen en kunnen er nieuwe afspraken worden gemaakt. Dit loopt allemaal via Juridisch Beleid.

Stand van zaken in de SEBA-procedure (april 2019):

Procedure SEBA c.s.

Begin 2010 is de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam samen met 4 individuele erfpachters (hierna: SEBA c.s.) een rechtszaak gestart tegen het voortdurende erfpachtstelsel. De rechtbank Amsterdam gaf de gemeente in haar vonnis uit 2013 op alle inhoudelijk tegen het voortdurende erfpachtstelsel gerichte punten gelijk en was van mening dat de gemeente bij het einde tijdvak inderdaad de canon mocht laten herzien en dat ook nieuwe algemene bepalingen van toepassing konden worden verklaard. Wel was de rechtbank Amsterdam van mening dat in de 4 individuele gevallen de rapporten – die in het kader van de canonherziening einde tijdvak (chet) door onafhankelijke externe deskundigen waren opgesteld onvoldoende onderbouwd waren en bij de totstandkoming geen hoor- en wederhoor was toegepast.

SEBA c.s. heeft tegen het vonnis van de rechtbank Amsterdam hoger beroep ingesteld. De beslissing van de rechtbank Amsterdam om de taxatierapporten te vernietigen, is zowel door SEBA c.s. als de gemeente niet bestreden. Bij het hof Amsterdam zijn de taxatierapporten daarom niet meer aan de orde geweest. Hiermee heeft de gemeente op dit punt berust in het oordeel van de rechtbank Amsterdam.

De rechtszaak met betrekking de overige punten is op 21 december 2018 door de (eind)uitspraak van de Hoge Raad beëindigd. De Hoge Raad heeft in zijn uitspraak het (tweede) cassatieberoep van de SEBA c.s. tegen uitspraak van het hof Den Haag van 19 september 2017 verworpen.

Bij de voordracht van 26 februari jl. werd het college van B&W geïnformeerd over de volgende punten:

- De definitieve uitspraak van de Hoge Raad van 21 december 2018;
- Het vervolg c.q. de gevolgen van het eindigen van de rechtszaak;
- Het voorstel (op hoofdlijnen) dat Grond & Ontwikkeling nog nader uitwerkt, ter afwikkeling van ca. 400 dossiers van bij de rechtszaak aangesloten erfpachters. Een onderdeel uit dit voorstel is dat aan een deel van de erfpachters (ca. 100) mogelijk een hertaxatie in het kader van de chet

zal worden aangeboden, omdat hun externe deskundigenrapportage de rechterlijke toets – zoals verwoord in het vonnis van de rechtbank Amsterdam – niet zal doorstaan.

Procedure Nederlandse Vereniging van Erfpachters (NLVE)

In maart 2007 is de Nederlandse Vereniging van Erfpachters samen met 9 individuele erfpachters een rechtszaak gestart tegen de gemeente. De rechtbank Amsterdam wijst in haar vonnis van 25 maart 2009 de vordering tot afschaffing van het erfpachtstelsel af. Daarnaast oordeelt de rechtbank dat het aan de deskundigen is de uitgangspunten van de vaststelling van de nieuwe canon te formuleren. Tot slot wordt de door de 9 individuele erfpachters gevorderde vernietiging van de taxatierapporten wel toegewezen. De inhoud en de wijze van totstandkoming (waaronder geen sprake van hoor- en wederhoor) van de taxatierapporten brachten mee dat deze vernietigbaar zijn. Omdat de 9 individuele erfpachters zich aangesloten hebben bij de SEBA heeft de gemeente ook richting deze 9 individuele erfpachters geen actie ondernomen. Hiermee komt de groep erfpachters wiens taxatierapport door de rechter is vernietigd op een totaal van 13.

Afspraken SEBA c.s.

Bij aanvang van de rechtszaak heeft de gemeente met SEBA c.s. twee afspraken gemaakt:

1. Erfpachters zullen niet gedwongen worden om mee te werken aan het passeren van de notariële canonherzieningsakte zo lang de rechtsprocedure over de chet nog loopt;
2. Erfpachters die de oude canon van het eerste tijdvak blijven betalen – in de plaats van de vaak hogere herziene canon – zullen gedurende de rechtsprocedure niet in een incassoprocedure worden betrokken.

De afspraken zijn door de gemeente steeds bevestigd als beroep dan wel cassatie werd ingesteld. Met de einduitspraak van de Hoge Raad komt een einde aan deze uitspraken.

Volmacht

Bij de SEBA c.s. procedure hebben zich in de loop der jaren ruim 1.000 erfpachters aangesloten. Deze erfpachters hebben door middel van een schriftelijke volmacht/verklaring via de advocaat van SEBA c.s. (Corten & De Geer) aan de gemeente aangegeven dat zij zich scharen achter de door de SEBA c.s. in de procedure aangevoerde argumenten tegen het erfpachtstelsel en de chet.

De gemeente heeft expliciet aangegeven dat de volmacht persoonlijk en niet overdraagbaar is. Dit betekent dan ook dat eventuele rechtsopvolgers van erfpachters niet automatisch worden beschouwd als zijnde een aangeslotene bij SEBA. Een eventuele rechtsopvolger moet zichzelf opnieuw aanmelden door middel van een schriftelijke volmacht/verklaring.

Recent hebben we nog twee volmachten ontvangen, waarvan één met een datum na einde van de rechtsprocedure (te weten 1 februari 2019). In onze optiek (Beleid) vallen volmachten van erfpachters van een datum na de einduitspraak van de Hoge Raad van 21 december 2018 niet binnen bovenstaande groep. Hierover hebben we

nog advies gevraagd van Nauta Dutilh en zullen we de conclusie hiervan ook nog moeten communiceren naar Corten & De Geer.

De relatie met overstap naar eeuwigdurende erfpacht

Bij deze groep erfpachters speelt dus o.a. dat er sprake is/kan zijn van een betalingsachterstand. Een aandachtspunt voor deze groep is hoe om te gaan met erfpachters binnen deze groep die willen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht en gebruik willen maken van de tot 31 december 2019 geldende gunstige voorwaarden. Uitgangspunt in de Overstapregeling is dat een aanvraag pas in behandeling kan worden genomen als er o.a. geen sprake is van een betalingsachterstand. In de optiek van Beleid is er geen aanleiding om af te wijken van de Overstapregeling. Wel betekent dit dat we op korte termijn bij deze groep erfpachters nagaan of ze willen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht zodat ze ook de tijd hebben om aan alle voorwaarden te voldoen voor de deadline van 31 december 2019.

Verloop afwikkeling van de dossiers

Op het moment zijn Richard Vermolen (projectleider SEBA c.s.) en Bas Rijpert/Anita Vuurboom (Juridisch Beleid) in gesprek met de gemeenteadvocaat (NautaDutilh) over de te kiezen strategie voor de afwikkeling van deze dossiers. Er zijn binnen de groep van SEBA c.s. namelijk verschillende categorieën te maken (wel of geen chet, wel of geen chet-akte gepasseerd, wel of geen betalingsachterstand). We hebben ook nog niet definitief besloten hoe om te gaan met de groep erfpachters waarvan ofwel door de rechter het taxatierapport vernietigd is (13 erfpachters) of waarvan gezegd kan worden dat hun taxatierapport ook voor vernietiging in aanmerking komt (ca. 100). Daarnaast moet er uiteindelijk nog een beslissing door het MT van E&U worden gemaakt over de te kiezen route per categorie.

Bijlage 3: Muteren Hermes bij CHET

De chet kan gegroepeerd worden verwerkt in Hermes. Dit betekent dat meerdere erfpachtrechten met hetzelfde einde tijdvak en hetzelfde bouwblok via één chet-procedure/werkdossier kunnen worden verwerkt.

Hoe werkt het muteren van Hermes?

Samenstellen chet-procedure

Bij het starten van een chet-procedure dient de chet-module in Hermes te worden geactiveerd.

De chet-module activeren in Hermes gaat als volgt:

- Ga naar "Start Process" => "Samenstellen chet-procedure" => "Nieuwe chet toevoegen";
- Bij "chet procedure naam" vul je bij 1 recht het dossiernummer in, bij meerdere rechten de bouwblokaanduiding. Let op: als het een groot bouwblok betreft dien je de invoer onder te verdelen in blokken van max. 30 rechten;
- Vervolgens kies je voor "Toevoegen erfpachtrechten": vul het dossiernummer in, zonder subnummers! => "Zoeken";
- Het zoekscherm verschijnt waar de rechten voor de chet-procedure kunnen worden geselecteerd. Selecteer de dossiers waarvan de chet-procedure dient te worden gestart. Wanneer de selectie is gemaakt, kun je een aantal gegevens invoeren bij de rechten. Ook kun je hier nog rechten toevoegen aan de procedure of verwijderen. Met behulp van de knop "Doorkopiëren" kunnen de ingevoerde gegevens worden doorgekopieerd naar de onderstaande rechten. Zodra alles is ingevuld, klik je op "1. Safe" => "2. Forward".

De erfpachtrechten zijn nu gekoppeld aan een chet-procedure, dit is te herkennen aan een melding in de linkerbovenhoek van het raadpleegscherm in Hermes "chet is gestart". Bij het raadplegen van deze rechten is nu een tabblad chet te zien. Hier is de status en de behandelaar te zien. In het opmerkingenveld kun je gedurende de tijd dat de rechten in behandeling zijn voor chet, opmerkingen plaatsen over de voortgang.

Een aantal tips voor het samenstellen van de chet-procedure:

- Raadpleeg van tevoren de dossiers in Hermes en check de gegevens. Zijn de rechten niet beëindigd, is de chet nog niet ingevoerd? Dit zorgt ervoor dat je bij het samenstellen direct een goede selectie hebt en niet opnieuw alle rechten hoeft te selecteren omdat één recht bijv. al beëindigd blijkt te zijn.
- Vul eerst de gegevens in die voor alle rechten hetzelfde zijn. Kopieer deze gegevens dan door naar de onderstaande rechten en vul daarna pas de gegevens in die per recht verschillend zijn.
- De procedurenaam hoeft je niet in te vullen; deze wordt automatisch gevuld door Hermes met het bouwblok en de einddatum.
- Het plaatsen van opmerkingen (bijv. datum aanzegging AB) bij de rechten kan door via het

proces “Samenstellen chet-procedure”, de chet-procedure op te zoeken en een opmerking toe te voegen. Klik op “Forward” en de opmerking is opgeslagen bij het recht.

Afhandelen chet-procedure

Wanneer het besluit er is, kan de chet-procedure worden afgehandeld in Hermes. Hierbij worden de (financiële) gegevens voor het nieuwe tijdvak ingevoerd in Hermes. Uiterlijk 6 maanden voor het einde van het tijdvak moeten de chet-gegevens worden ingevoerd in Hermes, zodat op tijd de herziene nota's uitgaan.

Het invoeren van deze gegevens gaat als volgt:

- Ga naar “Start Process” => “Afhandelen chet-procedure”;
- Het zoekscherm verschijnt, waar de juiste chet-procedure te selecteren is. Vul hier het dossiernummer of bouwbloknummer in => “chet zoeken” => “Selecteren”;
- Vul de open vakken in met het rolmenu, bedragen met . en ,.
- Je kunt hier ook weer rechten toevoegen en verwijderen.
- Bestemming => + en invullen met rolmenu;
- Bij de te betalen canon kies je als reden aanpassing voor “chet”;
- Zodra je de gegevens hebt ingevuld bij het eerste recht, kun je deze doorkopieren naar de onderstaande rechten.
- Als alle gegevens zijn ingevuld => “1. Safe” => “2. Forward”.
- Het werkdossier wordt zo doorgestuurd naar de bedrijfsadministratie. De behandelend bedrijfsadministrateur kan een overzicht van de financiële mutaties zien door te klikken op de knop “Financiële mutaties”. Hier zijn ook de ingroeieregels te zien. Door “Akkoord” aan te vinken en op “Forward” te klikken kan het werkdossier worden gefiatteerd.

Let op: bij erfpachtrechten waarvoor de chet-procedure wordt gestart waarbij het lopende tijdvak is afgekocht, dien je eerst nieuwe relatienummers aan te vragen, die kunnen worden gekoppeld in Hermes. Zonder nieuw relatienummer verschijnt er een foutmelding in Hermes en kunnen deze rechten niet worden gemuteerd.

De bedrijfsadministrateur zal de chet-gegevens nog controleren en heeft hiervoor de link in Docwerker naar de chet-dossiers waarvan de gegevens zijn opgenomen in Hermes nodig. Ruim de dossiers in Docwerker zo op dat de administrateur vlot de essentiële documenten kan vinden. Geef aan bij welke dossiers er sprake is van bijzonderheden.