Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

5.1.2e
Korte Geuzenstraat 5.1.2e
5.1.2e AMSTERDAM

Datum 19 april 2018
Dossiernummer E2238/63
Ons kenmerk 2018-5719
Behandeld door 5.1.2e, Grond en Ontwikkeling, 5.1.2e 5.1.2e
Bijlagen Integriteitsclausule
Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000

Onderwerp Aanbieding nieuwe erfpachtgrondwaarde en nieuwe canonvoor uw erfpachtrecht gelegen aan Korte Geuzenstraat 5.1.2e te Amsterdam

LET OP: de canonherziening einde tijdvak heeft grote gevolgen voor u voor de komende vijftig jaar! Leest u daarom deze brief met bijlagen goed door.

Geachte erfpachter,

Volgens mijn gegevens staat het hieronder omschreven erfpachtrecht op naam van J.F. Kruijt.

ERFPACHTRECHT

Plaatselijke aanduiding:	Korte Geuzenstraat 5.1.2e
Kadastrale aanduiding:	Gemeente Sloten (N.H.), sectie L, nummer 5.1.2e
Huidige bestemming:	Koopwoning
Bouwblok:	BC17
Dossiernummer:	E2238/63
Algemene Bepalingen:	AB 1994 (afkoop)
Datum einde tijdvak:	30 april 2021

Dit erfpachtrecht is 75 jaar geleden uitgegeven. De canon was aanvankelijk een afgeleide van de erfpachtgrondwaarde onder uw pand. Wanneer het tijdvak van een erfpachtrecht afloopt, wordt de canon opnieuw vastgesteld op basis van de huidige (gestegen) erfpachtgrondwaarde. Dit leidt tot een aanpassing van de canon.

Op 30 april 2021 eindigt het huidige tijdvak van het erfpachtrecht. Daarna gaat een nieuw tijdvak in, dat begint op 1 mei 2021 en zal eindigen op 30 april 2071. Op grond van artikel 12 van de

5.1.2e

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994,[1] (hierna te noemen: "AB 1994") heeft de gemeente de bevoegdheid om nieuwe algemene bepalingen van toepassing te verklaren en de canon te herzien..

Vanaf 1 mei 2021 worden de AB 2000 van toepassing op het voornoemde erfpachtrecht.

De belangrijkste veranderingen in één oogopslag

- de AB 2000 worden van toepassing;
- er wordt een nieuwe erfpachtgrondwaarde en nieuwe canon vastgesteld; en
- er gaat een nieuw tijdvak in van 50 jaar.

Gemeentelijke aanbieding nieuwe erfpachtgrondwaarde en nieuwe canon

De gemeente doet u een aanbieding voor de nieuwe erfpachtgrondwaarde en nieuwe canon per 1 mei 2021. De gemeente wil u met deze brief tevens informeren over het verloop van de procedure canonherziening einde tijdvak.

In deze brief doet de gemeente u een aanbod voor de canon voor het nieuwe tijdvak. Als u niet met deze canon akkoord gaat, kunt u ervoor kiezen om de canon voor het nieuwe tijdvak door externe deskundigen te laten vaststellen.

De erfpachtgrondwaarde voor uw erfpachtrecht is gebaseerd op de WOZ-waarde van uw woning. De gemeente baseert zich hierbij op de WOZ-waarde met peildatum 2016.
Om de grondwaarde te bepalen wordt deze WOZ-waarde vermenigvuldigd met de buurtstraatquote (dit percentage geeft aan wat het aandeel van de grondwaarde in de WOZ-waarde is). Deze grondwaarde wordt vervolgens verminderd met 10% om te komen tot de erfpachtgrondwaarde, omdat het een bestaand erfpachtrecht betreft.

De buurtstraatquote is voor uw woning bepaald door de individuele grondquotes van eengezins- of meergezinswoningen in uw straat te middelen (of, wanneer u in een lange straat woont, in het deel van de straat waar u woont). De individuele grondquotes zijn berekend door de WOZ-waarde te verminderen met de opstalwaarde waardoor de grondwaarde overblijft. De grondwaarde gedeeld door de WOZ-waarde is de individuele grondquote.

Het canonpercentage wordt door de gemeente gebruikt om vanuit de erfpachtgrondwaarde de jaarlijks verschuldigde canon te berekenen. De actuele percentages vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht.

A: WOZ-waarde van uw woning met peildatum 2016	5.1.2e
B: Buurtstraatquote	38 %
C: Erfpachtgrondwaarde van uw erfpachtrecht: *A x B, verminderd met 10% korting voor bestaand erfpachtrecht*	5.1.2e
D: Actueel canonpercentage	1,94%
Jaarlijkse canon van uw erfpachtrecht: *C x D*	5.1.2e

[1] keuze bij AB1994: Vastgesteld bij besluit van de Gemeenteraad van 6 april 1994, nummer 275

Keuze betalingswijze canon

Onder de AB 2000 kunt u kiezen uit de volgende vier betalingsmogelijkheden:

- Een jaarlijks geïndexeerde canon, die elk jaar wordt aangepast aan de inflatie, verlaagd met 1% per jaar;[2]
- Een 10 jaar vaste canon die, tot het einde van het tijdvak, na verloop van telkens 10 jaar opnieuw wordt vastgesteld. Iedere 10 jaar wordt de canon aangepast door de erfpachtgrondwaarde *bij aanvang van het tijdvak* te vermenigvuldigen met het dan geldende canonpercentage;
- Een 25 jaar vaste canon die na verloop van 25 jaar opnieuw wordt vastgesteld. Na 25 jaar wordt de canon aangepast door de *op dat moment* geldende schaduwgrondwaarde[3] te vermenigvuldigen met het dan geldende canonpercentage;
- Afkoop van de canon (vooruitbetaling) voor het hele tijdvak van 50 jaar. De afkoopsom is gebaseerd op de netto-contante waarde van de canon voor de komende 50 jaar.

U kunt alleen aan het begin van een nieuw tijdvak kiezen uit één van deze betalingsmogelijkheden. Daarna is veranderen van betalingswijze niet meer mogelijk. Wel kunt u op elk moment kiezen voor afkoop van de canon voor het resterende deel van het tijdvak.

Bovenstaande berekening is gebaseerd op jaarlijkse canonaanpassing volgens artikel 7 van de AB 2000. U kunt echter ook kiezen voor een 10 jaar vaste canon of een 25 jaar vaste canon. Ook kunt u ervoor kiezen de canon af te kopen voor het gehele tijdvak. Het canonpercentage en de canon verschillen per betalingswijze en zijn hieronder weergegeven.

10 jaar vaste canon:

Canonpercentage	: 2,90
Nieuwe canon	: 5.1.2e

25 jaar vaste canon:

Canonpercentage	: 3,25
Nieuwe canon	: 5.1.2e

Afkoop:

Afkoopsom	: 5.1.2e

De herziene canon wordt in rekening gebracht met ingang van 1 mei 2021

De canon moet in halfjaarlijkse termijnen vooruit worden betaald. De bedragen zijn mogelijk aftrekbaar van de belasting. Dit geldt niet voor de afkoopsom. Als u de canon voor 50 jaar vooruit betaalt, is het bedrag niet aftrekbaar van de belasting.

[2] Een voorbeeld: als de inflatie (de stijging van het prijspeil conform de consumentenprijsindex van het CBS) in een jaar 2,5% bedraagt, wordt de canon met 1,5% verhoogd (= 2,5% minus 1%).
[3] De schaduwgrondwaarde is de erfpachtgrondwaarde bij het begin van het tijdvak, vermeerderd met de inflatie min 1% voor ieder jaar sinds de ingang van het tijdvak.

Wanneer u de gemeente binnen drie maanden na ontvangst van deze kennisgeving schriftelijk laat weten dat u akkoord gaat met de nieuwe erfpachtgrondwaarde en de nieuwe canon, dan zullen de nieuwe erfpachtgrondwaarde en de nieuwe canon met ingang van het nieuwe tijdvak van kracht worden.

Ik verzoek u binnen drie maanden op het antwoordformulier aan de gemeente kenbaar te maken of u akkoord gaat met de nieuwe erfpachtgrondwaarde en de nieuwe canon.

LET OP: als u niet vóór 19 juli 2018 (binnen drie maanden) het antwoordformulier terugstuurt, dan geldt de in deze brief genoemde jaarlijks geïndexeerde canon voor de komende vijftig jaar. Reageert u dus tijdig op deze brief.

Deskundigenprocedure
Indien u binnen drie maanden aangeeft dat u het niet eens bent met de door de gemeente voorgestelde nieuwe canon en nieuwe erfpachtgrondwaarde, dan stelt een onafhankelijke taxatiecommissie van drie deskundigen de nieuwe erfpachtgrondwaarde en de nieuwe canon vast voor het komende tijdvak van 50 jaar.

Zowel de gemeente als de erfpachter wijzen in dat geval ieder één deskundige aan. Deze twee deskundigen wijzen samen een derde deskundige aan.[4]

De gemeente zal mede namens de erfpachters de opdracht aan de deskundigen verstrekken. De drie deskundigen stellen bindend en onafhankelijk van partijen de nieuwe erfpachtgrondwaarde en de nieuwe canon vast, zoals deze tussen partijen zullen gelden. De nieuwe erfpachtgrondwaarde en de nieuwe canon worden vastgelegd in een deskundigenrapport waarvan zowel de gemeente als de erfpachter een afschrift ontvangt.

De kosten van de taxatie komen voor de helft voor rekening van de erfpachter en voor de andere helft voor rekening van de gemeente.

Bestemming
Het feitelijk gebruik van het erfpachtrecht dient overeen te stemmen met de bestemming zoals opgenomen in de meest recente erfpachtakte, zijnde: koopwoning.

Integriteitsclausule
Op onderhavige aanbieding (overeenkomst) is de integriteitsclausule van de gemeente van toepassing. De integriteitsclausule wordt als bijlage aan deze aanbieding gehecht en maakt onderdeel uit van deze aanbieding. Als u de aanbieding accepteert, accepteert u ook de integriteitsclausule.

Notariële akte
De nieuwe canon moet worden vastgelegd in een notariële akte. De gemeente verstrekt namens u de opdracht aan de notaris. Door het antwoordformulier te ondertekenen, gaat u daarmee akkoord.

[4] Het beleid inzake canonherziening einde tijdvak, gepubliceerd in het gemeenteblad 22 december 2017, nr. 230092.

Ik zal notariskantoor Lubbers en Dijk te Amsterdam vragen de canonherziening einde tijdvak in een notariële akte vast te leggen.
Het is mogelijk om een andere notaris de notariële akte te laten opmaken.[5] Indien u een andere notaris wilt aanwijzen, kunt u dit aangeven op het antwoordformulier.

De kosten voor de notariële akte en de inschrijving daarvan in het kadaster komen voor rekening van de gemeente Amsterdam, waarbij de gemeentelijke bijdrage wordt gemaximeerd tot 5.1.2e (inclusief BTW).[6]

Goedkeuring college van burgemeester en wethouders
Deze aanbieding wordt gedaan onder voorbehoud van goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders.

Antwoordformulier
Het antwoordformulier is bij de begeleidende brief bij deze aanbieding gevoegd. Via dit antwoordformulier dient u mij vóór 19 juli 2018 te laten weten of u de nieuwe erfpachtgrondwaarde en de nieuwe canon accepteert of dat u deze door deskundigen wilt laten vaststellen.

Daarnaast kunt u op dit antwoordformulier aangeven welke betalingswijze uw voorkeur heeft en bij welke notaris u de akte canonherziening einde tijdvak wilt laten passeren. Wanneer u de aanbieding van de gemeente afwijst, kunt u op het antwoordformulier aangeven welke deskundige u aanwijst.
Wanneer u geen deskundige aanwijst, dan zal dit conform artikel 33, lid 3, sub d van de AB 1994 door de gemeenteraad worden gedaan.

Hoe lang is deze aanbieding geldig?
Deze aanbieding is geldig tot 19 juli 2018. Na deze datum vervalt de aanbieding en kunt u hier geen rechten meer aan ontlenen.

Ten slotte
Indien u gedurende de procedure canonherziening einde tijdvak het erfpachtrecht verkoopt dan wel reeds heeft verkocht, bent u gehouden de koper direct te informeren over de canonherziening.

Mocht deze brief niet aan de juiste persoon geadresseerd zijn, dan verzoek ik u dit mij zo spoedig mogelijk te laten weten.

Indien u nog vragen en/of opmerkingen heeft, kunt u contact opnemen met degene die in deze brief als behandelaar vermeld staat. Meer informatie over erfpacht vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht.

[5] Vanaf juli 2006 is de notariskeuze onder alle varianten van de door de gemeente gebruikte algemene bepalingen vrijgegeven. Dit houdt in dat alle erfpachters vanaf die datum in de mogelijkheid worden gesteld zelf een notaris aan te wijzen.
[6] Beleid aktekosten gepubliceerd in het gemeenteblad 22 december 2017, nr. 230092.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

5.1.2e

Integriteitsclausule

De gemeente Amsterdam heeft als uitgangspunt dat zij niet-integere partijen niet faciliteert; ook niet door het aangaan van een (erfpacht)overeenkomst. Om te voorkomen dat de gemeente met malafide partijen een overeenkomst sluit is de nieuwe maatregel Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) vastgesteld. Onderdeel van deze beleidsregel is de onderstaande integriteitsclausule, die deel uit maakt van de erfpachtaanbieding. Door ondertekening van het bericht van acceptatie stemt u in met deze integriteitsclausule.

1 Op deze erfpachtaanbieding is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) van toepassing. De BIO is op internet te vinden en te downloaden op https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/veiligheid/wet-bibob/beleidsregel/. Erfpachter verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van deze erfpachtaanbieding er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.

2 Erfpachter verklaart dat op het moment van het sluiten van deze (erfpacht)overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:
   a) het door erfpachter verrichten van gedragingen c.q. het plegen van of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en 5 van de BIO. Onder deelnemen aan een misdrijf of overtreding wordt verstaan: het doen plegen, medeplegen, uitlokken en medeplichtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;
   b) het feit dat tegen erfpachter strafvervolging is ingesteld;
   c) het door erfpachter niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.

3 Erfpachter verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan erfpachter gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan erfpachter indien zij:
   - direct of indirect leiding aan erfpachter geven;
   - bij de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
   - over erfpachter zeggenschap hebben;
   - aan erfpachter vermogen verschaffen;
   - onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
   - of anderszins in een samenwerkingsverband tot erfpachter staan;

4 Erfpachter verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden verstaan de gedragingen als bedoeld in het tweede lid onder a en c van dit artikel.

5 De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over erfpachter om advies vragen alvorens opschorting of ontbinding van de (erfpacht)overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.

6 Erfpachter zal de gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra erfpachter kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij strafvervolging is ingesteld.

7 Erfpachter meldt aan de gemeente elke overname van de onderneming van erfpachter en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is).

8 De gemeente heeft het recht om erfpachter gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van erfpachter nodig heeft, zal erfpachter deze op eerste verzoek verlenen.

9 De gemeente heeft het recht om door erfpachter bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Erfpachter staat er voor in dat bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de gemeente verlenen. Op grond van een Integriteitsrisico kan de gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van de erfpachter kan worden verlangd.

10 De kosten van de screening komen voor rekening van de gemeente, tenzij de (erfpacht)overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.

11 De gemeente kan de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst en elke andere (erfpacht)overeenkomst tussen de erfpachter en de gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:

- Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
- Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
- Erfpachter of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO;
- Door de bevoegde autoriteiten strafvervolging tegen erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij is ingesteld;
- Erfpachter niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
- Erfpachter niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in de voorgaande bullets van dit lid;
- Al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat een (erfpacht)overeenkomst door de erfpachter mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een (erfpacht)overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;
- Erfpachter of de derde partij als vermeld in lid 9 van dit artikel onvoldoende zijn/haar medewerking heeft verleend in het kader van een screening door de gemeente of een in opdracht van de gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob;
- ten aanzien van erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de (erfpacht)overeenkomst in redelijkheid niet van de gemeente kan worden gevergd.

12 Alvorens de gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 11, zal de gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van de geconstateerde integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door de erfpachter.

13 Indien de gemeente de (erfpacht)overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de erfpachter onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een boete ten bedrage van tienmaal het bedrag van de dan geldende canon, zonder dat de gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.

14 Erfpachter vrijwaart de gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de (erfpacht)overeenkomst.