Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon [redacted]
Fax [redacted]
info@oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Afdeling Juridische Zaken

AANGETEKEND
ADC van Arum Development Company B.V.
T.a.v. de heer [redacted]
Tweede Sweelinckstraat [redacted]
1073 EG AMSTERDAM

Datum	30 november 2010
Ons Kenmerk	2010015730
Behandeld door	Mevrouw [redacted]
Doorkiesnummer	[redacted]
Faxnummer	020-[redacted]
E-mail	[redacted]@oga.amsterdam.nl
Bijlage(n)	bericht van acceptatie kopie brief d.d. 15 oktober 2010 kopie brief d.d. 12 november 2010

Onderwerp: Korte Papaverweg [redacted] te Amsterdam

Geachte heer Van [redacted]

In aansluiting op de brieven van de heer mr. [redacted] (Hoofd Juridische Zaken van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam ("OGA")) d.d. 15 oktober respectievelijk 12 november 2010 bericht ik u hierbij dat hij u tot 26 november 2010 de tijd heeft gegeven de door de gemeente in het kader van de bestemmingswijziging gedane aanbieding te accepteren dan wel de bestemmingswijziging ongedaan te maken.

Gebleken is dat het OGA tot op heden geen reactie van u heeft ontvangen op bovenstaand voorstel en dat de termijn inmiddels is verstreken.

Voorts heeft hij u gewezen op de mogelijkheid van de gemeente op grond van artikel 28 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 ("de Algemene Bepalingen") de erfpachter een boete op te leggen van ten hoogste tienmaal het bedrag van de alsdan geldende canon, onder andere, wegens het niet voldoen aan enige verplichting uit de algemene of bijzondere bepalingen.

Hieraan is voldaan aangezien u, als erfpachter, handelt in strijd met de bestemming zoals vermeld in de bijzondere bepalingen en voorts heeft u voor het veranderde gebruik vooraf geen toestemming gevraagd aan Burgemeester & Wethouders (artikel 13 lid 1 sub a Algemene Bepalingen).

Gezien het bovenstaande leg ik u reeds nu voor alsdan een boete op van zes maal de thans geldende canon ([redacted] x 6 totaal [redacted]).

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Ik ben bereid de boete te laten vervallen indien u voor woensdag 15 december 2010 het bijgevoegde bericht van acceptatie accepteert dan wel de bestemmingswijziging (10)(2e) - (10)(2e) maakt. In het geval dat u de bestemmingswijziging ongedaan maakt bent u echter nog wel verplicht de hogere canon te betalen over de periode dat de feitelijke bestemmingswijziging aan de orde is geweest.

Voorts behoudt de gemeente zich naast het opleggen van een boete alle rechten en vorderingen voor.

Mocht u nog vragen en/of opmerkingen hebben verzoek ik u vriendelijk contact op te nemen met de behandelaar van deze brief.

Hoogachtend,

(10)(2e) (10)(2e)

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon [redacted]
Fax [redacted]
info@oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Afdeling Juridische Zaken

ADC van Arum Development Company B.V.
Tweede Sweelinckstraat [redacted]
1073 EG AMSTERDAM

Datum	15 oktober 2010
Ons Kenmerk	2010013484
Dossiernummer	E 931/4
Behandeld door	Mevrouw mr. [redacted]
Doorkiesnummer	[redacted]
Faxnummer	020-[redacted]
E-mail	[redacted]@oga.amsterdam.nl
Bijlage(n)	erfpachtaanbieding 19 april 2010 bericht van acceptatie
Onderwerp	Korte Papverweg [redacted] te Amsterdam

Geachte directie,

In aansluiting op de brieven van de afdeling Bureau Erfpacht ("BE") van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam ("OGA") aan u d.d. 19 april en 25 juni 2010 inzake de aanbieding bestemmingswijziging met economische meerwaarde bericht ik u hierbij als volgt.

BE heeft mij, als hoofd van de afdeling Juridische Zaken gevraagd de behandeling van het dossier over te nemen.

Op 22 december 2009 heeft op de Korte Papaverweg [redacted] te Amsterdam een erfpachtcontrole plaatsgevonden. Uit deze erfpachtcontrole is gebleken dat het huidige gebruik (dansschool) niet overeenstemt met de bestemming vermeld in de erfpachtovereenkomst (bedrijfspand voor handel, nijverheid en industrie).

Op grond van artikel 13 lid 1 sub a van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 ("de Algemene Bepalingen"), die op het erfpachtrecht van toepassing zijn en het beleid inzake bestemmingswijzigingen kan herziening van de canon worden gevorderd als de gebruiksverandering een waardevermeerdering van het erfpachtrecht tot gevolg heeft. In dit geval heeft de bestemmingswijziging een economische meerwaarde ten opzichte van de huidige bestemming.
Voorts dient voor de verandering van het gebruik vooraf toestemming gevraagd te worden aan Burgemeester & Wethouders (artikel 13 lid 1 sub a Algemene Bepalingen).

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Op basis van het gemeentelijk grondprijsbeleid dat de gemeenteraad jaarlijks vaststelt, wordt de huidige canon verhoogd met een bedrag van (10)(2b). Deze canonverhoging is gebaseerd op een verhoging van de grondwaarde van (10)(2b) en een canonpercentage van 3,77. De totale jaarlijkse canon bedraagt derhalve (10)(2b).

Ik bied u thans nog één maal de mogelijkheid om de aanbieding te accepteren, door middel van het ondertekenen van het ingesloten "bericht van acceptatie". Een kopie van de aanbieding treft u tevens ingesloten aan.
Indien u de aanbieding niet vóór 12 november 2010 heeft geaccepteerd (en teruggestuurd naar de behandelaar van deze brief) zal de gemeente Amsterdam u een boete opleggen, op grond van artikel 28 van de Algemene Bepalingen. Op grond van deze bepaling kunnen Burgemeester & Wethouders besluiten de erfpachter een boete op te leggen van ten hoogste tienmaal het bedrag van de alsdan geldende canon, onder andere, wegens het niet voldoen aan enige verplichting uit de algemene of bijzondere bepalingen.
Hieraan is voldaan aangezien u, als erfpachter, handelt in strijd met de bestemming zoals vermeld in de bijzondere bepalingen en voorts heeft u voor het veranderde gebruik vooraf geen toestemming gevraagd aan Burgemeester & Wethouders (artikel 13 lid 1 sub a Algemene Bepalingen).

Voorts zal ik indien ik op 12 november 2010 niets van u heb vernomen, naast het opleggen van een boete, het gemeentebestuur adviseren door middel van het voeren van een gerechtelijke procedure nakoming van de erfpachtovereenkomst te vorderen.

Mocht u nog vragen en/of opmerkingen hebben verzoek ik u vriendelijk contact op te ne-

(10)(2e)

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon [redacted]
Fax [redacted]
info@oga.amsterdam.nl



Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

ADC van Arum Development Company B.V.
Tweede Sweelinckstraat [redacted]
1073 EG AMSTERDAM

Datum	19 april 2010
Ons Kenmerk	2010005401
Dossiernummer	E 931/4
Behandeld door	Mevrouw mr [redacted]
Doorkiesnummer	[redacted]
Faxnummer	[redacted]
E-mail	[redacted]@oga.amsterdam.nl
Bijlage(n)	bericht van acceptatie antwoordenvelop
Onderwerp	Aanbieding bestemmingswijziging met economische meerwaarde van het erfpachtrecht gelegen aan de Korte Papaverweg [redacted] te Amsterdam

Geachte directie,

Op 22 december 2009 heeft op de Korte Papaverweg [redacted] Amsterdam een erfpachtcontrole plaatsgevonden.

Het betreft het hieronder omschreven erfpachtrecht.

ERFPACHTRECHT

Plaatselijke aanduiding:	Korte Papaverweg [redacted] te Amsterdam
Gemeente:	Amsterdam
Sectie:	K
Nummer:	[redacted]
Kavelgrootte:	636 m^2
Bestemming:	bedrijfspand voor handel, nijverheid en industrie
Dossiernummer:	E 931/4
Algemene Bepalingen:	AB 1994 (5 jaarlijkse indexering)

Volgens artikel 13 lid 1 sub a van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994, die op uw erfpachtrecht van toepassing zijn, is toestemming van Het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Amsterdam-Noord vereist voor wijziging van de bestemming van het erfpachtrecht.

Ik doe u hierbij een aanbieding voor de aanpassing van het erfpachtrecht.

Aanbieding:

Huidige bestemming:	bedrijfspand voor handel, nijverheid en industrie
Huidige canon per jaar:	(10)(2b)
Nieuwe bestemming:	Cultuur en Ontspanning, Sport en Recreatie (dansschool)
Canonverhoging per jaar:	(10)(2b)
Totale canon per jaar	(10)(2b)
Canonverhoging gaat in per:	1 juli 2010

Economische meerwaarde

De bestemmingswijziging heeft een **economische meerwaarde** ten opzichte van de huidige bestemming. Daarom zal de canon worden herzien.

Op grond van artikel 13 lid 1 sub a van de Algemene Bepalingen vóór voortdurende erfpacht 1994 en het beleid inzake bestemmingswijzigingen[1] kan herziening van de canon worden gevorderd als de gebruiksverandering een waardevermeerdering van het erfpachtrecht tot gevolg heeft. Op basis van het gemeentelijk grondprijsbeleid dat de Gemeenteraad van Amsterdam jaarlijks vaststelt, wordt de huidige canon verhoogd met een bedrag van (10)(2b). Deze canonverhoging is gebaseerd op een verhoging van de grondwaarde van (10)(2b) en een canonpercentage van 3,77. De totale jaarlijkse canon bedraagt derhalve (10)(2b).

Geldigheid aanbieding

Deze aanbieding is geldig tot **21 juni 2010**.
Indien u akkoord gaat met deze aanbieding, verzoek ik u het bijgevoegde 'bericht van acceptatie' te ondertekenen en vóór 21 juni 2010 terug te sturen. Na deze datum vervalt de aanbieding en kunt u hier geen rechten meer aan ontlenen.

Totstandkoming overeenkomst en voorbehoud

Zodra ik het ondertekende bericht van acceptatie van u heb ontvangen, komt de overeenkomst tot bestemmingswijziging tot stand, onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring door het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Amsterdam-Noord.Uit de overeenkomst tot bestemmingswijziging vloeien de volgende verplichtingen voort:

- betaling van de verhoogde canon dan wel de afkoopsom;
- betaling van eventueel verschuldigde rente wegens te late betaling;
- het voldoen van eventuele canonachterstanden.

Notariële akte en kosten

De bestemmingswijziging dient in een notariële akte te worden vastgelegd. De kosten voor het opmaken en de inschrijving van de notariële akte in het Kadaster komen op grond van het geldende beleid[2] voor de helft voor uw rekening en voor de andere helft voor rekening van de gemeente Amsterdam. Eventuele overige kosten zijn geheel voor uw rekening.

---

[1] Besluit van Burgemeester en Wethouders van 31 januari 2007, BD 2007-00006

Na ontvangst van het bericht van acceptatie zal ik het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Amsterdam-Noord verzoeken akkoord te gaan met de bestemmingswijziging. Daarna wordt uiterlijk binnen zes maanden na ondertekening van het besluit ten overstaan van een notaris de notariële akte ondertekend. U kunt op het bericht van acceptatie aangeven ten overstaan van welke notaris u dat wilt laten doen.

Ten slotte

De privaatrechtelijke toestemming tot bestemmingswijziging is **géén** verlening van eventueel benodigde publiekrechtelijke vergunningen (bijvoorbeeld een bouwvergunning), die krachtens wet en/of verordening voor deze bestemmingswijziging zijn vereist.

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met degene die in deze brief als behandelaar staat vermeld.

(10)(2e)

(wnd.) Teamleider Team Bedrijven
Bureau Erfpacht

(10)(2e)

Aan het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht
T.a.v.: mevrouw mr (10)(2e)
Postbus 1104
1000 BC AMSTERDAM

BERICHT VAN ACCEPTATIE
Bestemmingswijziging met economische meerwaarde

Verklaring

Ondergetekende(n):
.....

geboren op:
.....

te:
.....

woonachtig te:
.....

ten dezen handelend als:
.....

van de Besloten/Naamloze Vennootschap/Flatexploitatievereniging:
.....

gevestigd:
.....

verklaart/verklaren* in zijn/haar/hun* hoedanigheid van erfpachter(s) / bevoegd vertegenwoordiger(s) van de erfpachter* van het navolgende erfpachtrecht:

ERFPACHTRECHT

Plaatselijke aanduiding:	Korte Papaverweg (10)(2e)
Gemeente:	Amsterdam
Sectie:	K
Nummer:	(10)(2e)
Kavelgrootte:	636 m^2
Bestemming:	bedrijfspand voor handel, nijverheid en industrie
Dossiernummer:	E 931/4
Algemene Bepalingen:	AB 1994 (5 jaarlijkse indexering)

akkoord te gaan met de aanbieding van de gemeente Amsterdam tot bestemmingswijziging van 19 april 2010 met kenmerk 2010005401.

(10)(2e)

Notarisgegevens

De notariële akte inzake de bestemmingswijziging zal worden ondertekend ten overstaan van notaris:

Naam :
.....

Kantoor :
.....

Adres :
.....

Vestigingsplaats :
.....

Ondertekening

Aldus verklarende op: ..... te .....

Handtekening:

.....

S.v.p. ervoor zorgdragen dat de vertegenwoordigingsbevoegde persoon/personen tekenen of diens gevolmachtigde(n) op basis van een bij het acceptatiebericht te voegen volmacht. Tevens het verzoek om een kopie legitimatiebewijs van de ondertekenaar(s) mee te sturen.

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon [redacted]
Fax [redacted]
[redacted]@oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Afdeling Juridische Zaken

ADC van Arum Development Company B.V.
T.a.v. de heer [redacted]
Tweede Sweelinckstraat [redacted]
1073 EG AMSTERDAM

Datum	12 november 2010
Ons Kenmerk	2010014530
Behandeld door	Mevrouw mr. [redacted]
Doorkiesnummer	[redacted]
Faxnummer	020-[redacted]
E-mail	[redacted]@oga.amsterdam.nl
Bijlage(n)	bericht van acceptatie

Onderwerp: Korte Papaverweg [redacted] te Amsterdam

Geachte heer [redacted]

Naar aanleiding van uw email van dinsdag 26 oktober 2010 bericht ik u hierbij als volgt.

Uw standpunt dat het niet redelijk is om een canonverhoging van 50% op te leggen deel ik niet.
De erfpachter is verplicht de op het erfpachtrecht van toepassing verklaarde algemene en bijzondere erfpachtbepalingen na te leven. Op grond van artikel 13 lid 1 sub a van de Algemene Bepalingen dient vooraf toestemming van Burgemeester & Wethouders verkregen te worden voor het veranderen van het gebruik (bestemmingswijziging).
Doordat de erfpachter gehandeld heeft in strijd met deze bepaling heeft de erfpachter willens en wetens de consequenties aanvaard die verband houden met deze bestemmingswijziging. Het had op de weg van de erfpachter gelegen, voordat hij de bestemming van de Korte Papaverweg [redacted] zou veranderen, zich te vergewissen van de inhoud van de algemene en bijzondere bepalingen. De erfpachter had zodoende, na ontvangst van de aanbieding bestemmingswijziging met economische meerwaarde (maar vóórdat hij daadwerkelijk overging tot het wijzigen van de bestemming) voor zichzelf een afweging kunnen maken of hij wel of niet de bestemmingswijziging (met de daaraan verbonden verplichtingen) zou realiseren. De gemeente heeft de erfpachter immers destijds niet verplicht deze bestemmingswijziging te realiseren; de erfpachter heeft dit op eigen initiatief gedaan.

Dit zo zijnde kan niet het uitgangspunt gelden dat door de gemeente aldus nu maar, de eigenmachtig en zonder voorafgaande verkregen toestemming of overleg, door de erfpachter doorgevoerde bestemmingswijziging als een feit moet worden aanvaard. Terwijl bovendien dan de toets zou moeten plaatsvinden of de vervolgens - na alsnog welwillend door de gemeente verleende toestemming - opgelegde canonverhoging redelijk is.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

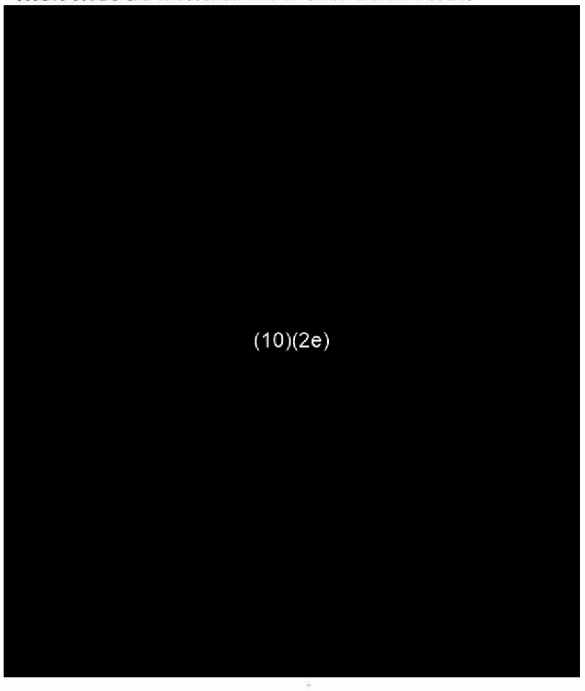
De gemeente accepteert niet dat een aldus eigenmachtig optredende erfpachter wordt gehonoreerd in zijn handelen, waarna vervolgens de gemeente haar grondprijs en de daarvan afgeleide canon aan een redelijkheidstoets dient te onderwerpen.

Voor u, handelend namens de erfpachter, blijft de keuze bestaan om de bestemmingswijziging ongedaan te maken. In dat geval zal wel de hogere canon dienen te worden betaald over de periode dat de feitelijke bestemmingwijziging aan de orde is geweest.

Voorts stelt u in uw email dat de huurder van het pand een dansschool exploiteert. Het betreft volgens u een zeer kleine onderneming, waar aan een enkele groep linedanceles en aan een paar andere groepen stijldansles wordt gegeven. Naar uw inschatting zou het gewijzigde gebruik geen economische meerwaarde kunnen geven en volgens u tot gevolg moeten hebben dat de canon min of meer gelijk zou moeten blijven.
Ik wijs uw standpunt van de hand, aangezien de door de gemeente in rekening te brengen canonverhoging niet wordt gebaseerd op de (al dan niet rendabele) wijze waarop de huurder het pand exploiteert. De canon wordt gebaseerd op een bepaald percentage van de genormeerde residuele grondwaarde. Uit de grondprijsbrief 2010 (welke u bijgesloten aantreft) volgt hoe deze genormeerde residuele grondwaarde wordt berekend.

Tenslotte geef ik u tot uiterlijk 26 november 2010 de mogelijkheid de aanbieding te accepteren, door middel van het ondertekenen van het ingesloten "bericht van acceptatie".

Mocht u nog vragen en/of opmerkingen hebben verzoek ik u vriendelijk contact op te nemen met de behandelaar van deze brief.



Aan het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht
T.a.v.: mevrouw mr (10)(2e)
Postbus 1104
1000 BC AMSTERDAM

BERICHT VAN ACCEPTATIE
Bestemmingswijziging met economische meerwaarde

Verklaring

Ondergetekende(n):
.....

geboren op:
.....

te:
.....

woonachtig te:
.....

ten dezen handelend als:
.....

van de Besloten/Naamloze Vennootschap/Flatexploitatievereniging:
.....

gevestigd:
.....

verklaart/verklaren* in zijn/haar/hun* hoedanigheid van erfpachter(s) / bevoegd vertegenwoordiger(s) van de erfpachter* van het navolgende erfpachtrecht:

ERFPACHTRECHT

Plaatselijke aanduiding:	Korte Papaverweg (10)(2e)
Gemeente:	Amsterdam
Sectie:	K
Nummer:	(10)(2e)
Kavelgrootte:	636 m^2
Bestemming:	bedrijfspand voor handel, nijverheid en industrie
Dossiernummer:	E 931/4
Algemene Bepalingen:	AB 1994 (5 jaarlijkse indexering)

akkoord te gaan met de aanbieding van de gemeente Amsterdam tot bestemmingswijziging van 19 april 2010 met kenmerk 2010005401.

Notarisgegevens

De notariële akte inzake de bestemmingswijziging zal worden ondertekend ten overstaan van notaris:

Naam :
.....

Kantoor :
.....

Adres :
.....

Vestigingsplaats :
.....

Ondertekening

Aldus verklarende op: ..... te .....

Handtekening:

.....

S.v.p. ervoor zorgdragen dat de vertegenwoordigingsbevoegde persoon/personen tekenen of diens gevolmachtigde(n) op basis van een bij het acceptatiebericht te voegen volmacht. Tevens het verzoek om een kopie legitimatiebewijs van de ondertekenaar(s) mee te sturen.