Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Apollo Hotel B.V.
P/a Makelaarsgroep AMEO
T.a.v. (10)(2e)
Hartveldseweg (10)(2e)
(10)(2e) DIEMEN

(10)(2e)@ameo.nl

Datum	28 november 2019
Dossiernummer	E2196/1 en E2196/2
Ons kenmerk	2019-13415
Behandeld door	(10)(2e), Grond en Ontwikkeling, 020 (10)(2e), (10)(2e)@amsterdam.nl
Bijlagen	Aanvraagformulier vervroegde canonherziening Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Beleid vervroegde canonherziening einde tijdvak bij voortdurende erfpacht Document volledige aanvraag
Onderwerp	Vervroegde canonherziening van het erfpachtrecht gelegen aan de Apollolaan (10)(2e) en (10)(2e)te Amsterdam

Geachte erfpachter,

De gemeente Amsterdam heeft uw verzoek tot vervroegde canonherziening op 11 december 2018 ontvangen. Aansluitend is op uw verzoek de samenvoeging van Apollolaan (10)(2e) dossier E2196/1 en behorende bij Apollolaan (10)(2e) dossier E2196/2 in behandeling genomen. Op 14 november 2019 is de gemeentelijke aanbieding van de samenvoeging geaccepteerd. Doordat de bovengenoemde samenvoeging is geaccepteerd kunnen wij uw aanvraag vervroegde canonherziening voor het samengevoegd recht starten en hebben wij nog aanvullende gegevens nodig om uw aanvraag te formaliseren.

In deze brief informeren wij u graag nader over de verdere procedure en andere belangrijke zaken over uw erfpachtrecht (samengevoegd recht). U ontvangt hierbij de volgende bijlagen:

1. Aanvraagformulier vervroegde canonherziening.
   Hiermee dient u uw aanvraag formeel in. Dit formulier ontvangen we graag voor xx december 2019 volledig ingevuld en ondertekend van u terug. Wanneer u uw aanvraagformulier niet (tijdig) aan ons retourneert, gaan wij ervan uit dat u van vervroegde canonherziening afziet.
2. Document 'Beleid vervroegde canonherziening einde tijdvak bij voortdurende erfpacht'.
   Hierin vindt u een volledig overzicht van alle regels en voorwaarden voor vervroegde canonherziening. De brief verwijst naar deze bijlage.
3. De Algemene Bepalingen die na het doorlopen van het proces van vervroegde canonherziening op uw erfpachtrecht van toepassing zullen zijn.

(10)(2e)

Uw verzoek om vervroegde canonherziening betreft het erfpachtrecht:

Plaatselijke aanduiding:	Apollolaa (10)(2e) e Amsterdam
Kadastrale aanduiding:	Gemeente Amsterdam, sectie Z, nummers (10)(2e) en (10)(2e)
Huidige bestemming:	hotel cum annexis
Dossiernummer:	E 2196/1 en E2196/2
Algemene Bepalingen:	AB 1966 (5-jaarlijkse indexering)
Datum einde tijdvak:	15 december 2022

Wat betekent een vervroegde canonherziening voor uw canon?
Uw erfpachtrecht is voortdurend. Voortdurende erfpachtrechten worden uitgegeven in tijdvakken van maximaal 50 jaar. Aan het einde van een tijdvak vinden steeds de volgende wijzigingen plaats:

- **Nieuwe canon, op basis van actuele grondwaarde**
  De gemeente stelt een nieuwe grondwaarde vast op basis van het actuele prijspeil. De nieuwe canon wordt berekend op grond van deze nieuwe grondwaarde.
- **Nieuwe Algemene Bepalingen**
  De nieuwste Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht gelden met ingang van het nieuwe tijdvak, de oude vervallen.

U maakt met een aanvraag voor vervroegde canonherziening kenbaar, dat u het einde van uw huidige tijdvak dat eindigt 15 december 2022 niet wilt afwachten, maar uw canon nu al wilt laten herzien.
Wanneer uw formele aanvraag geaccepteerd en notarieel vastgelegd is, gaat u de nieuwe canon op basis van de actuele grondwaarde betalen vanaf het nieuw te bepalen tijdvak, en worden de nieuwste Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht op uw erfpachtrecht van toepassing, namelijk de Algemene Bepalingen 2000.

AANVRAAGPROCEDURE

De procedure voor het aanvragen van een vervroegde canonherziening bestaat uit de volgende stappen: (zie ook de Toelichting hieronder)

1. U vult het **aanvraagformulier** volledig in en stuurt het tijdig retour aan de gemeente, dat wil zeggen voor xx december 2019.

2. De gemeente keurt uw aanvraag goed of wijst deze (beargumenteerd) af.
   U ontvangt deze informatie per **brief**.

3. Bij goedkeuring van uw aanvraag:
   Een commissie van 3 deskundigen stelt de nieuwe canon vast. U benoemt uw eigen deskundige (deze geeft u op in het aanvraagformulier, de gemeente benoemt 1 deskundige en de twee deskundigen benoemen gezamenlijk de derde deskundige.
   U ontvangt van de deskundigencommissie een concept **deskundigenrapport** uiterlijk 3 maanden na de benoeming van de derde deskundige. Hierin mag u onder voorwaarden wijzigingen laten aanbrengen voor het definitieve deskundigenrapport.

4. U ontvangt een **aanzegging** van de gemeente met de nieuwe grondwaarde en canon, geldend vanaf het begin van het nieuwe tijdvak.

(10)(2e)

5. U retourneert het bij de aanzeggingsbrief behorende **aanvraagformulier**, binnen de onder sub 1. gestelde termijn. U kunt hierop aangeven welke canonbetalingswijze u kiest en u kunt een notaris aanwijzen.

6. Notaris: de vervroegde canonherziening moet worden vastgelegd in een **notariële akte** binnen 6 maanden na dagtekening van de aanzegging.

7. Wanneer het gehele proces correct is doorlopen, gaan het nieuwe tijdvak, de nieuwe canon en nieuwe Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht in.

Toelichting op de procedure

1. Aanvraagformulier

U vraagt een vervroegde canonherziening van het erfpachtrecht aan met het meegestuurde aanvraagformulier. Vult u dit volledig in, en stuur het ondertekend en voor 29 december 2019 naar ons retour.
Controleert u alstublieft eerst of u aan de gestelde voorwaarden voldoet. Zie hieronder.

2. Voorwaarden voor goedkeuring van uw aanvraag

Uw aanvraag moet aan een aantal voorwaarden voldoen om door de gemeente geaccepteerd te worden.

a. U dient uw aanvraag in binnen de periode van 13 tot en met 5 jaar voor het einde van het lopende tijdvak. Uw huidige tijdvak eindigt op 15 december 2022.
b. Het feitelijk gebruik van het erfpachtrecht is en blijft in overeenstemming met de bestemming zoals deze in uw contract vermeld staat.
   Als tijdens de procedure tot vervroegde canonherziening blijkt dat het gebruik dat u van uw erfpachtrecht maakt niet overeenkomt met de bestemming zoals vastgelegd in uw erfpachtcontract, zal de gemeente het proces tot vervroegde canonherziening moeten beëindigen. De bestemming van uw erfpachtrecht moet namelijk overeenkomen met het gebruik dat u van uw erfpachtrecht maakt. Als dit van elkaar afwijkt, zal eerst de bestemming van het erfpachtrecht gewijzigd moeten worden.
   U kunt dan, na bestemmingswijziging, opnieuw een verzoek tot vervroegde canonherziening indienen, binnen de gestelde termijn genoemd onder sub a. van dit artikel. De voorwaarden en benodigdheden voor het wijzigen van uw erfpachtcontract, kunt u nalezen in het document volledige aanvraag. Een kopie van dit document treft u als bijlage aan.
   De peildatum welke van toepassing zal zijn voor het waarderen van uw erfpachtrecht, wordt bepaald door de datum waarop uw aanvraag tot vervroegde canonherziening volledig is.
c. U heeft geen achterstand in de betaling van de canon.
d. U houdt zich volledig aan alle voorwaarden uit uw huidige erfpachtcontract.
f. Uw aanvraag is niet in strijd met een dringend gemeentebelang.

Indien uw aanvraag in strijd blijkt met een dringend gemeentebelang (bovengenoemde voorwaarde f) betekent dit helaas een **definitieve afwijzing** van uw aanvraag.
Wij doen naar aanleiding van uw verzoek nu al navraag bij het betreffende stadsdeel of er sprake is van een dringend gemeentebelang.
Bij de andere afwijzingsgronden kunt u op een later tijdstip een nieuwe aanvraag indienen wanneer u alsnog aan de gestelde voorwaarde(n) voldaan heeft.

(10)(2e)

Voor uitgebreidere informatie over deze voorwaarden verwijzen we u naar de meegestuurde bijlage artikel 3 sub c en e van Beleid vervroegde canonherziening einde tijdvak bij voortdurende erfpacht.

3. Deskundigenrapport van 3 deskundigen
Wanneer u aan alle bovengenoemde voorwaarden voldoet worden de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon voor het vervroegd ingaande tijdvak door 3 deskundigen gezamenlijk vastgesteld in een deskundigenrapport.
U wijst zelf een deskundige aan, de gemeente wijst een deskundige aan namens de gemeente, en de twee deskundigen wijzen samen een derde deskundige aan. Hier zijn voor u kosten aan verbonden, zie hieronder bij Kosten.

4. Notariële akte
Wanneer u de aanzegging van de gemeente heeft ontvangen, dient de vervroegde canonherziening binnen zes maanden in een notariële akte te worden vastgelegd.
Hierin worden vastgelegd:

a. De ingangsdatum van het nieuwe tijdvak van 50 jaar.
b. De nieuwste Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht die in het nieuwe tijdvak van toepassing zijn.
c. De nieuwe canon met ingang van het nieuwe tijdvak en de door u gekozen betalingswijze.

Kosten van taxatie en het opmaken van de notariële akte

- De kosten voor de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers komen volledig voor rekening van de gemeente (tot een maximum van (10)(2e) per akte).
- De kosten van de taxatie door de drie deskundigen komen **voor de helft voor uw rekening** en voor de helft voor rekening van de gemeente.

Let op!
*Indien u afziet van de vervroegde canonherziening en/of u niet bereid bent mee te werken aan de notariële vastlegging van de vervroegde canonherziening dan komen **alle** gemaakte kosten waaronder die van de deskundigen voor de deskundigenprocedure, verplicht voor uw rekening. Zie hiervoor in de bijlage artikel 3 sub g Beleid vervroegde canonherziening einde tijdvak bij voortdurende erfpacht.*

Wij hopen u voldoende geïnformeerd te hebben over uw aanvraag. Indien wij het aanvraagformulier niet vóór 29 december 2019 van u hebben ontvangen, gaan wij ervan uit dat u op dit moment afziet van een vervroegde canonherziening van het erfpachtrecht. Uw verzoek komt daarmee dan te vervallen.

Meer informatie
Heeft u vragen over deze brief en de **vervroegde canonherziening**? Neemt u dan contact op met de behandelaar van uw dossier. De contactgegevens staan bovenaan deze brief.

Met vriendelijke groet,

Constan van Ginneken
Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

(10)(2e)

Retouradres:
Grond en Ontwikkeling
Erfpacht en Uitgifte
T.a.v. (10)(2e)
Antwoordnummer 10999
1000 RA AMSTERDAM

AANVRAAGFORMULIER VERVROEGDE CANONHERZIENING

Ondergetekende :
Adres :
Postcode/woonplaats :
Telefoonnummer :
E-mailadres :

verklaart in zijn/haar hoedanigheid van erfpachter, dan wel als bevoegd vertegenwoordiger van bovengenoemde erfpachter, van het navolgende erfpachtrecht:

ERFPACHTRECHT

Plaatselijke aanduiding:	Apollolaan (10)(2e) te Amsterdam
Kadastrale aanduiding:	Gemeente Amsterdam, sectie Z, nummers (10)(2e) en (10)(2e)
Huidige bestemming:	hotel cum annexis
Dossiernummer:	E 2196/1 en E2196/2
Algemene Bepalingen:	AB 1966 (5-jaarlijkse indexering)
Datum einde tijdvak:	15 december 2022

1. Dat dit erfpachtrecht feitelijk in gebruik is als:

2. Dat het totaal aantal gerealiseerde vierkante meters bruto vloeroppervlak (bvo) of gebruiksoppervlak (go) bedraagt:
   BVO : **12.695 m²**
   GO :

3. Dat het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak in gebruik als kantoor bedraagt:

4. Dat het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak niet in gebruik als kantoor (bijvoorbeeld bedrijfsruimte, datacentre/switchhouse, showroom, woning, winkel/detailhandel etc.) bedraagt:
   Aantal m² _____ in gebruik als _____
   Aantal m² _____ in gebruik als _____

(10)(2e)

Aantal m² _____ in gebruik als _____

_____

Aantal m² _____ in gebruik als _____

_____

Gaarne zo specifiek mogelijk omschrijven hoe de betreffende ruimte wordt gebruikt.

5. Dat het gebouw (maximaal) uit **7** bouwlagen bestaat, waarvan **1** ondergronds.

6. **Kelder 1**
   A. Is er een kelder aanwezig? ja **875** m² bvo*
   B. Hoe wordt de kelder gebruikt ?
   (bijv berging, opslag, woonruimte) _____
   C. Stahoogte kelder _____ cm
   D. Is er daglichttoetreding nee / ja *

   Kelder 2
   A. Is er een kelder aanwezig? ja **1085** m² bvo*
   B. Hoe wordt de kelder gebruikt ?
   (bijv berging, opslag, woonruimte) _____
   C. Stahoogte kelder _____ cm
   D. Is er daglichttoetreding nee / ja *

7. Tuin
   A. Is er een tuin aanwezig? nee / ja* _____ m²
   B. Is er een schuur in de tuin? nee / ja* _____ m² go/bvo*

8. Parkeren
   A. Aantal parkeerplekken _____
   B. Verschijningsvorm gebouwd / geheel onder vloer / half onder vloer / op straathoogte / op het dak / garage

- In te stemmen met een vervroegde canonherziening van de erfpacht, conform de voorwaarden in het Beleid vervroegde canonherziening einde tijdvak bij voortdurende erfpacht, zoals vastgesteld door de Gemeenteraad d.d. 19 december 2017, nr. 230092 en hetgeen in de brief van 28 november 2019 met kenmerk 2019-13435 is weergegeven;
- Als deskundige in de zin van artikel 4 sub b van het Beleid vervroegde canonherziening einde tijdvak bij voortdurende erfpacht te benoemen:

Naam deskundige : _____

Kantooradres deskundige : _____

Getekend te : _____

Datum : _____

(Handtekening(en))

_____

(Machtiging van [redacted] aan [redacted] d. 10 december 2018 reeds ontvangen)

[redacted]