Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 5.1.2e
Fax 5.1.2e

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

AANTEKENEN MET BERICHT VAN ONTVANGST
Mevrouw 5.1.2e
Beethovenstraat 5.1.2e
5.1.2e Amsterdam

Datum	9 april 2010
Ons Kenmerk	2010004446
Dossiernummer	E 1581/027
Behandeld door	mevrouw 5.1.2e
Doorkiesnummer	5.1.2e
Faxnummer	5.1.2e
E-mail	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Bijlage(n)	antwoordformulier, Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, Brochure "canonherziening einde tijdvak"
Onderwerp	Gemeentelijke aanbieding nieuwe canon en aanzegging nieuwe algemene bepalingen in verband met de aanvang van een nieuw tijdvak Beethovenstraat 5.1.2e Amsterdam

Geachte erfpachter(s),

Volgens mijn gegevens staat het hieronder omschreven erfpachtrecht op uw naam.

ERFPACHTRECHT

Plaatselijke aanduiding:	Beethovenstraat 5.1.2e
Gemeente:	ASD
Sectie:	Z
Nummer:	5.1.2e
Bruto vloeroppervlakte:	163 m²
Huidige Bestemming:	Koopwoning
Dossiernummer:	E 1581/027
Bouwblok:	KJ06
Algemene Bepalingen:	AB 2000
Datum einde tijdvak:	15 april 2013

Op 15 april 2013 eindigt het lopende tijdvak van uw erfpachtrecht. Daarna gaat een nieuw tijdvak in, dat begint op 16 april 2013 en zal eindigen op 15 april 2063. Op grond van artikel 11 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000,[1] (hierna te noemen: AB 2000) heeft de gemeente Amsterdam de bevoegdheid om de algemene bepalingen en de canon te herzien.

[1] Vastgesteld bij besluit van de Gemeenteraad van 15 november 2000, nummer 689

De belangrijkste veranderingen in één oogopslag
- er wordt een nieuwe grondwaarde en een nieuwe canon vastgesteld;
- er gaat een nieuw tijdvak in van 50 jaar.

Bijgaand treft u een exemplaar van de AB 2000 aan.

Gemeentelijke aanzegging AB 2000, nieuwe grondwaarde en nieuwe canon
De gemeente zegt u de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, de nieuwe canon en grondwaarde aan per 16 april 2013.

De nieuwe grondwaarde is berekend door het aantal m² Bruto Vloeroppervlak te vermenigvuldigen met de grondprijs per m². Omdat het erfpachtrecht al meer dan tien jaar oud is, krijgt u een korting van 40% op de prijs per m². De nieuwe canon is berekend door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het huidige canonpercentage.

Nieuwe grondwaarde bij prijspeil 2010	: € 122464,00
Canonpercentage	: 3,89 %
Nieuwe canon per 16 april 2013	: € 4764,00

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 grondwaarde *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 voor het hele tijdvak van 50 jaar. De afkoopsom is gelijk aan de door de deskundigen vast te stellen grondwaarde.

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.

---

[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 grondwaarde bij het begin van het tijdvak, vermeerderd met de inflatie min 1% voor ieder jaar sinds de ingang van het tijdvak.

10 jaar vaste canon:	
Nieuwe grondwaarde bij prijspeil 2010	: € 122464,00
Canonpercentage	: 4,76 %
Nieuwe canon per 16 april 2013	: € 5829,00
25 jaar vaste canon:	
Nieuwe grondwaarde bij prijspeil 2010	: € 122464,00
Canonpercentage	: 5,39 %
Nieuwe canon per 16 april 2013	: € 6601,00
Afkoop:	
Nieuwe grondwaarde bij prijspeil 2010	: € 122464,00
Afkooppercentage	: 3,13 %
Afkoopsom per 16 april 2013	: € 122464,00

De herziene canon wordt in rekening gebracht met ingang van 16 april 2013.

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

Kunt u zich niet verenigen met de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon, dan dient u hiervan binnen drie maanden na ontvangst van deze kennisgeving schriftelijk mededeling te doen aan de gemeente.

Let op: ook indien u binnen de gestelde termijn van drie maanden hieromtrent géén mededeling doet aan de gemeente, dan zullen op grond van artikel 11 lid 4 van de toepasselijke algemene bepalingen de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon van kracht worden. In dat geval wordt de nieuwe canon op basis van jaarlijkse canonaanpassing vastgesteld.

U kunt uw keuze schriftelijk aan de gemeente kenbaar maken op het bijgevoegde antwoordformulier (bijlage 1).

Deskundigenprocedure
Indien u het niet eens bent met de door de gemeente voorgestelde nieuwe canon en nieuwe grondwaarde, dan stelt een onafhankelijke taxatiecommissie van drie deskundigen de nieuwe grondwaarde 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.[10]

[10] Het beleid inzake canonherziening einde tijdvak, besluit van Burgemeester & Wethouders van 31 oktober 2000, nummer 2000/10789.

De drie deskundigen stellen bindend en onafhankelijk van de partijen de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon vast, zoals deze tussen partijen zullen gelden. De nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon worden vastgelegd in een taxatierapport waarvan u een afschrift ontvangt.

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

Ingroeiregeling
De canon in het nieuwe tijdvak is waarschijnlijk hoger dan die in het lopende tijdvak. Om de overgang voor u wat gemakkelijker te maken bestaat er een ingroeiregeling. De canon wordt dan als volgt berekend: in het eerste jaar betaalt u de oude canon plus 1/3 van het verschil met de nieuwe canon. In het tweede jaar is dat de oude canon plus 2/3 van het verschil. In het derde jaar is de volledige nieuwe canon verschuldigd. De ingroeiregeling is vastgelegd in het Besluit van Burgemeester & Wethouders van 31 oktober 2000, nummer 2000/10789.

Bestemming
Het feitelijk gebruik van het erfpachtrecht dient overeen te stemmen met het toegestane gebruik van het erfpachtrecht.
Op het antwoordformulier (bijlage 1) kunt u aangeven of u instemt met de geconstateerde bestemming.
De gemeente heeft geconstateerd dat het gebruik van het erfpachtrecht overeenkomt met de toegestane bestemming van het erfpachtrecht, zijnde Koopwoning.

Notariële akte
Op grond van artikel artikel 11 lid 7 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 dient u uw medewerking te verlenen aan het opstellen van de notariële akte van canonherziening. De kosten van het opmaken van de akte en de inschrijving daarvan in het kadaster komen voor de helft voor uw rekening en voor de helft voor rekening van de gemeente.[4] Op het antwoordformulier (bijlage 1) kunt u aangeven welke notaris u aanwijst voor het opmaken van de notariële akte.

Goedkeuring Dagelijks Bestuur stadsdeel
Deze aanbieding wordt gedaan onder voorbehoud van goedkeuring door het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel. Nadat deze goedkeuring gegeven is, wordt een notaris verzocht een notariële akte op te maken.

Opzegging
Indien u het erfpachtrecht naar aanleiding van de wijziging van de voorwaarden wilt opzeggen, kunt u dat doen binnen een jaar na ontvangst van deze brief. De gemeente verwijst u hiervoor naar de toepasselijke bepalingen in de algemene bepalingen die op uw erfpachtrecht van toepassing zijn.

---

[4] Beleid inzake het delen van aktekosten, besluit van Burgemeester en Wethouders van 12 januari 2001 in samenhang met artikel 41 van de AB 2000.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Antwoordformulier
Via het bijgevoegd antwoordformulier dient u mij vóór **9 juli 2010** te laten weten of u de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon accepteert of dat u deze door deskundigen wilt laten vaststellen. Indien ik voor deze datum geen reactie van u heb ontvangen, ga ik ervan uit dat u akkoord gaat met de gemeentelijke aanbieding voor de nieuwe canon en grondwaarde en dat u de nieuwe canon en grondwaarde niet 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 artikel 34 lid 3 onder d door het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel worden gedaan.

Op het antwoordformulier kunt u ten slotte aangeven of u akkoord gaat met de bestemming zoals de is opgenomen in de overeenkomst. Wanneer u hiermee niet akkoord gaat verzoek ik u te omschrijven hoe het erfpachtrecht nu wordt gebruikt.

Ten slotte
Indien u voor aanvang van het nieuwe tijdvak uw erfpachtrecht verkoopt, verzoek ik u de koper 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.erfpacht.amsterdam.nl

Hoogachtend

[redacted]
5.1.2e

Bureau Erfpacht

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Aan het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht
T.a.v.: mw 5.1.2e
Postbus 1104
1000 BC AMSTERDAM

ANTWOORDFORMULIER

CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK

Ondergetekende : .....
Geboren : .....
Te : .....
Adres : .....
Postcode/Woonplaats : .....
Telefoonnummer : .....

Emailadres : .....

verklaart in zijn hoedanigheid van erfpachter, althans als bevoegd vertegenwoordiger (indien mogelijk bewijsstukken meezenden) van bovengenoemde erfpachter van het navolgende erfpachtrecht:

ERFPACHTRECHT

Plaatselijke aanduiding:	Beethovenstraa 5.1.2e
Gemeente:	ASD
Sectie:	Z
Nummer:	5.1.2e
Bruto vloeroppervlakte:	163 m^2
Huidige Bestemming:	Koopwoning
Dossiernummer:	E 1581/027
Bouwblok:	KJ06
Algemene Bepalingen:	AB 2000
Datum einde tijdvak:	15 april 2013

- ☐ OPTIE 1: akkoord te gaan met de op 9 april 2010 door de gemeente voorgestelde nieuwe grondwaarde van € 122464,00 en de nieuwe canon van € 4764,00 voor bovengenoemd erfpachtrecht.

- ☐ OPTIE 2: niet akkoord te gaan met de op 9 april 2010 door de gemeente voorgestelde nieuwe grondwaarde van € 122464,00 en de nieuwe canon van € 4764,00 voor bovengenoemd erfpachtrecht. De nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon worden door deskundigen vastgesteld, waarbij de kosten van het taxatierapport voor de helft van rekening van de erfpachter komen.

Alleen invullen indien u voor OPTIE 1 kiest:

Canonbetaling

Erfpachter wenst in aanmerking te komen voor de volgende canonbetaling:

- ☐ een jaarlijks geïndexeerde canon van € 4764,00
- ☐ een vaste canon voor 10 jaar van € 5829,00
- ☐ een vaste canon voor 25 jaar van € 6601,00
- ☐ afkoop van de canon voor het lopende tijdvak, door betaling van een afkoopsom van € 122464,00 (gelijk aan de door de gemeente of deskundigen vastgestelde grondwaarde)

s.v.p. één van bovenstaande mogelijkheden aankruisen

Notaris

De notariële akte wordt opgemaakt door notaris:

Naam/kantoornaam
:.....

Adres
:.....

Postcode/vestigingsplaats
:.....

Alleen invullen indien u voor OPTIE 2 kiest:

Erfpachter wijst als deskundige aan:

Naam/kantoornaam : .....

Kantooradres deskundige : .....

Postcode/vestigingsplaats :
.....

Bestemming

Erfpachter verklaart wel / niet* akkoord te gaan met de bestemming Koopwoning van het erfpachtrecht: Beethovenstraat 5.1.2e

Indien u niet akkoord gaat met bovenvermelde bestemming, verzoek ik u een beschrijving te geven van de bestemming:

.....

.....

Getekend te : .....

Datum : .....

Handtekening:

---

* doorhalen wat niet van toepassing is