Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

BA2 Beheer B.V.
P/a Makelaarsgroep Ameo
T.a.v. mevrouw (10)(2e) (10)(2e)
Hartveldseweg 35
1111 BG DIEMEN

Datum	19 oktober 2017
Dossiernummer	E1024/3
Ons kenmerk	2017-9763
Behandeld door	Mevrouw (10)(2e), Grond en Ontwikkeling, (10)(2e), (10)(2e)@amsterdam.nl
Bijlagen	Aanvraagformulier vervroegde wijziging, Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 en Besluit Vervroegde Wijziging
Onderwerp	Vervroegde Wijziging van het erfpachtrecht gelegen aan de Korte Papaverweg (10)(2e) te Amsterdam

Geachte heer, mevrouw,

Op 13 april 2017 heb ik uw verzoek (ingediend door Ameo) tot vervroegde wijziging van het na te noemen erfpachtrecht ontvangen.

In de voorstellen voor wijziging van de bestaande beleidsregels die in januari 2017 ter inspraak lagen, is het voornemen aangekondigd om het beleid Vervroegde wijziging in te trekken. Na een motie van de gemeenteraad is nu besloten om de Vervroegde wijziging niet in te trekken.

De Vervroegde wijziging blijft in stand voor erfpachters die geen gebruik willen maken van de Overstapregeling. Erfpachters kunnen - evenals nu - in de laatste 13 jaar van hun tijdvak, vroegtijdig naar een nieuw 50-jarig tijdvak overgaan, waarbij de canon voor het nieuwe tijdvak wordt vastgesteld door een commissie van drie deskundigen.

Wij adviseren u om contact op te nemen met een makelaar/taxateur, indien u twijfelt of het op dit moment verstandig is om een vervroegde wijziging van uw erfpachtrecht te laten plaatsvinden.

Akte bestemmingswijziging
De procedure vervroegde wijziging wordt gestart onder voorwaarde dat vóór het passeren van de akte vervroegde wijziging eerst de akte houdende bestemmingswijziging wordt verleden. Op 25 september 2017 is het besluit bestemmingswijziging met nummer MB 2017-9173 naar notariskantoor Buma Algera Notariaat te Amsterdam gezonden.

Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl.

(10)(2e)

Erfpachtrecht	
Plaatselijke aanduiding:	Korte Papaverweg (10)(2e) e Amsterdam
Gemeente:	Amsterdam
Sectie:	K
Nummer:	(10)(2e)
Huidige bestemming:	bedrijfsruimte van maximaal 640 m² bruto vloeroppervlak (bvo), welke slechts als zodanig mag worden gebruikt; maximaal veertig procent (40%) van het gebouwde bruto vloeropervlak (bvo) mag als kantoorvloer worden gebruikt en/of gerealiseerd uitsluitend ten behoeve van het op het erfpachtrecht gevestigde bedrijf*
Dossiernummer:	E 1024/3
Algemene Bepalingen:	AB 1966 (5-jaarlijkse indexering)
Datum einde tijdvak:	15 april 2021

** Op 5 september 2017 is een aanbieding bestemmingswijziging met kenmerk 2017-8742 verstuurd. Deze aanbieding is op 21 september 2017 geaccepteerd. Op 25 september 2017 is een besluit met kenmerk MB 2017-9173 naar de notaris gestuurd om de akte van bestemmingswijziging te laten passeren. De procedure vervroegde wijziging is gestart op basis van de bestemming zoals overeengekomen in de aanbieding d.d. 5 september 2017 met kenmerk 2017-8742, de acceptatie d.d. 21 september 2017 en het besluit d.d. 25 september 2017 met kenmerk MB 2017-9173. De bestemming zoals hierboven genoemd is nog niet in een akte vastgelegd, maar overeengekomen in de aanbieding d.d. 5 september 2017 met kenmerk 2017-8742, de acceptatie d.d. 21 september 2017 en het besluit d.d. 25 september 2017 met kenmerk MB 2017-9173.*

Voordat u daadwerkelijk overgaat tot het aanvragen van een vervroegde wijziging van het voornoemde erfpachtrecht, informeer ik u in deze brief over de achtergronden, de procedure, de financiële en praktische gevolgen.

Canonherziening einde tijdvak

Voortdurende erfpacht houdt in dat een erfpachtrecht in principe niet eindigt en terugvalt aan de gemeente, maar juist doorloopt. Omdat de gemeente de mogelijkheid wil behouden een erfpachtrecht op een gegeven moment aan te (kunnen) passen aan de eisen van de tijd, wordt een voortdurend erfpachtrecht verdeeld in administratieve tijdvakken. Aan het einde van een tijdvak vinden de volgende wijzigingen plaats:

- de nieuwste algemene bepalingen (in uw geval de Algemene Bepalingen 2000) worden van toepassing;
- er worden een nieuwe grondwaarde en een nieuwe canon berekend;
- er gaat een nieuw (administratief) tijdvak in van 50 jaar.

Vervroegde wijziging van uw erfpachtrecht

Op grond van het besluit van de Gemeenteraad van 4 februari 1998, besluitnummer 855, is het mogelijk om een erfpachtrecht vervroegd te wijzigen in de periode van 12 jaar tot en met vier jaar vóór het einde van het tijdvak.

(10)(2e)

De wijzigingen genoemd in de vorige alinea treden dan eerder in werking, namelijk vanaf het moment dat het erfpachtrecht vervroegd wordt herzien en niet vanaf het moment dat het huidige tijdvak administratief eindigt.

Een vervroegde wijziging kan door de erfpachter worden aangevraagd in de periode van dertien tot en met vijf jaar voor het einde van het lopende tijdvak. Het huidige tijdvak van het erfpachtrecht eindigt op 15 april 2021.

Aanvraagformulier
Vervroegde wijziging van het erfpachtrecht kunt u aanvragen door het invullen en opsturen van het bijgevoegde aanvraagformulier.

Afwijzingsgronden voor een aanvraag
Op grond van artikel 2 sub c en e van het Besluit Vervroegde wijziging in de erfpacht zijn er vier afwijzingsgronden:

1. het gebruik van het perceel en/of de opstallen is niet in overeenstemming met de contractueel vastgelegde bestemming;
2. er zijn betalingsachterstanden uit hoofde van de erfpacht;
3. de erfpachter komt andere verplichtingen, voortvloeiend uit de erfpachtovereenkomst, niet of niet behoorlijk na;
4. een dringend gemeentebelang verzet zich tegen een vervroegde wijziging.

De eerste drie afwijzingsgronden zijn niet-definitief. De vierde is definitief. Als er sprake is van één van de afwijzingsgronden, dan wordt u daarvan per brief op de hoogte gesteld. Uw aanvraag wordt daarin afgewezen onder vermelding van de reden en wat de gevolgen daarvan zijn.

Als het een niet-definitieve afwijzingsgrond betreft, dan kunt u op een later tijdstip alsnog in aanmerking komen voor vervroegde wijziging van uw erfpachtrecht. U moet dan wel aan de gestelde voorwaarden hebben voldaan.

Met betrekking tot de eerste afwijzingsgrond is het van belang dat het gebruik van het perceel en/of de opstallen overeenkomt met de vastgelegde bestemming in de erfpachtakte. In de bijlage kunt u opgeven wat het feitelijk gebruik is. Wanneer het feitelijke gebruik afwijkt van de bestemming uit de erfpachtakte, zal er eerst een bestemmingswijziging moeten plaatsvinden voordat uw aanvraag tot vervroegde wijziging in behandeling kan worden genomen.
Uw aanvraag voor vervroegde wijziging wordt in dat geval (nog) niet afgewezen, maar wordt in behandeling genomen onder de ontbindende voorwaarde dat de bestemming niet wordt aangepast c.q. niet kan worden aangepast aan het feitelijke gebruik. Nà ontvangst van het bericht van acceptatie inzake de bestemmingswijziging zal de procedure voor het benoemen van de deskundigen in gang worden gezet.

Als er sprake is van een dringend gemeentebelang, dan is er sprake van een definitieve afwijzing. Uw aanvraag tot vervroegde wijziging wordt afgewezen en komt, ook op een later tijdstip, niet meer voor behandeling in aanmerking. Uiteraard wordt aan u meegedeeld waar het dringend gemeentebelang uit bestaat. Inmiddels heb ik het betreffende stadsdeel verzocht om mij te laten weten of er sprake is van een "dringend gemeentebelang".

Benoeming deskundigen
Wanneer er geen afwijzingsgronden zijn, zal de gemeente binnen één maand na ontvangst van uw aanvraagformulier een deskundige namens de gemeente aanwijzen. Deze gemeentedeskundige benoemt samen met de door u aangewezen deskundige, een derde deskundige.

De drie deskundigen stellen gezamenlijk de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon voor het nieuwe tijdvak vast. De deskundigen leggen dit vast in een taxatierapport, dat uiterlijk drie maanden na benoeming van de derde deskundige aan u en aan de gemeente wordt gezonden. Voordat dit rapport definitief wordt vastgesteld, zult u door de deskundigencommissie in de gelegenheid gesteld (moeten) worden om eventuele op-/aanmerkingen aan hen kenbaar te maken ten aanzien van het taxatierapport. Daartoe zal deze commissie u een concept-taxatierapport toesturen.

Aanzegging vervroegde wijziging
Zodra de gemeente het definitief geworden taxatierapport heeft ontvangen, worden de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon door de gemeente aan u aangezegd.
In deze aanzeggingsbrief die u dan toegezonden zult krijgen, wordt medegedeeld hoe hoog de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon in het nieuwe tijdvak zullen zijn.
U accepteert de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon door het bericht van acceptatie ingevuld en ondertekend, binnen vier weken na dagtekening van de aanzegging terug te sturen.

Constatering in notariële akte
Als u de aanzegging accepteert, moet de vervroegde wijziging binnen zes maanden na de aanzegging in een notariële akte worden vastgelegd.
In deze akte wordt de ingangsdatum van het nieuwe tijdvak van 50 jaar vastgelegd. Ook wordt vastgelegd dat de Algemene Bepalingen 2000 van toepassing worden verklaard en welke canon u in het nieuwe tijdvak dient te voldoen .

Kosten van taxatie en het opmaken van de notariële akte
De kosten voor de notariële akte, de inschrijving daarvan in de openbare registers en 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!
Als u de aanzegging van de nieuwe canon en grondwaarde niet accepteert of weigert mee te werken aan de vastlegging van de vervroegde wijziging in een notariële akte, dan bent u op grond van artikel 2 sub g Besluit Vervroegde wijziging in de erfpacht, verplicht om alle gemaakte kosten, waaronder die van de deskundigen en van de gemeente, te voldoen.

Graag ontvang ik binnen vier weken na dagtekening van deze brief het bijgevoegde "aanvraagformulier vervroegde wijziging" ingevuld retour. Indien ik het aanvraagformulier niet vóór 16 november 2017 van u heb ontvangen, ga ik ervan uit dat u niet wenst over te gaan tot vervroegde wijziging van het erfpachtrecht.

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

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.: Mevrouw [redacted]
Antwoordnummer 10999
1000 RA AMSTERDAM

AANVRAAGFORMULIER VERVROEGDE WIJZIGING

Ondergetekende(n): [redacted]

geboren op: [redacted]

te: Amsterdam

woonachtig te: Heerhugowaard.

telefoonnummer: [redacted]

e-mailadres [redacted]@ameo.nl.

te dezen handelend als: Schriftelijk gevolmachtigde.

van BA2 Beheer B.V. statutair gevestigd te: Amsterdam

Erfpachtrecht

Plaatselijke aanduiding:	Korte Papaverweg [redacted] Amsterdam
Gemeente:	Amsterdam
Sectie:	K
Nummer:	[redacted]
Huidige bestemming:	bedrijfsruimte van maximaal 640 m² bruto vloeroppervlak (bvo), welke slechts als zodanig mag worden gebruikt; maximaal veertig procent (40%) van het gebouwde bruto vloeropervlak (bvo) mag als kantoorvloer worden gebruikt en/of gerealiseerd uitsluitend ten behoeve van het op het erfpachtrecht gevestigde bedrijf*
Dossiernummer:	E 1024/3
Algemene Bepalingen:	AB 1966 (5-jaarlijkse indexering)
Datum einde tijdvak:	15 april 2021

[redacted]

** Op 5 september 2017 is een aanbieding bestemmingswijziging met kenmerk 2017-8742 verstuurd. Deze aanbieding is op 21 september 2017 geaccepteerd. Op 25 september 2017 is een besluit met kenmerk MB 2017-9173 naar de notaris gestuurd om de akte van bestemmingswijziging te laten passeren. De procedure vervroegde wijziging is gestart op basis van de bestemming zoals overeengekomen in de aanbieding d.d. 5 september 2017 met kenmerk 2017-8742, de acceptatie d.d. 21 september 2017 en het besluit d.d. 25 september 2017 met kenmerk MB 2017-9173. De bestemming zoals hierboven genoemd is nog niet in een akte vastgelegd, maar overeengekomen in de aanbieding d.d. 5 september 2017 met kenmerk 2017-8742, de acceptatie d.d. 21 september 2017 en het besluit d.d. 25 september 2017 met kenmerk MB 2017-9173.*

Bestemming

1. dat het erfpachtrecht wordt gebruikt zoals overeengekomen in de aanbieding d.d. 5 september 2017 met kenmerk 2017-8742, de acceptatie d.d. 21 september 2017 en het besluit d.d. 25 september 2017 met kenmerk MB 2017-9173:
   bedrijfsruimte van maximaal 640 m² bruto vloeroppervlak (bvo), welke slechts als zodanig mag worden gebruikt; maximaal veertig procent (40%) van het gebouwde bruto vloeropervlak (bvo) mag als kantoorvloer worden gebruikt en/of gerealiseerd uitsluitend ten behoeve van het op het erfpachtrecht gevestigde bedrijf;

2. dat het erfpachtrecht **niet** wordt gebruikt volgens de bestemming in het erfpachtcontract. Dat dit erfpachtrecht feitelijk in gebruik is als:

   _____
   _____
   _____

   - dat het totaal aantal gerealiseerde vierkante meter bruto vloeroppervlak bedraagt:

   - dat het aantal vierkante meter bruto vloeroppervlak in gebruik als kantoor bedraagt:

   - dat het aantal vierkante meter bruto vloeroppervlak niet in gebruik als kantoor (bijvoorbeeld showroom, bedrijf, opslag etc.) bedraagt:
   - aantal m² _____ in gebruik als _____
   - aantal m² _____ in gebruik als _____
   - aantal m² _____ in gebruik als _____
   - aantal m² _____ in gebruik als _____

3. In te stemmen met een vervroegde wijziging van de erfpacht, conform de voorwaarden in het Besluit Vervroegde Wijziging, zoals vastgesteld door de Gemeenteraad d.d. 4 februari 1998, nummer 855 en hetgeen in de brief van 19 oktober 2017 met kenmerk 2017-9763 is weergegeven;
4. bekend te zijn met de mogelijkheid dat de gemeente Amsterdam weigert om tot vervroegde wijziging van het erfpachtrecht over te gaan, indien een dringend gemeentebelang zich daartegen verzet;

[redacted] (10)(2e)

5. als deskundige in de zin van artikel 3 sub b van het Besluit Vervroegde wijziging te benoemen:

Naam deskundige:

(10)(2e)

Kantooradres deskundige :

Makelaarsgroep AMEO, Hertveldseweg 35. 1111 BG Diemen

Ondertekening

Aldus verklarende op: 23 oktober 2017 te : Diemen

(10)(2e)

uw legitimatiebewijs toe. Wij hebben de volgende gegevens van u nodig: um, geboorteplaats en handtekening. Na controle van de gegevens zullen wij uw kopie legitimatiebewijs vernietigen.

Tekent u als vertegenwoordiger van de bevoegde persoon/personen? Voeg dan een volmacht toe.

(10)(2e)