Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Warburg-Henderson Kap. GSFT für Immob. mbH
P/a Cushman & Wakefield
Strawinskylaan 3125
1077 ZX AMSTERDAM

Datum 11 december 2015
Ons kenmerk 2015-12520, E3100/7
Behandeld door Mevrouw (10)(2e), Grond en Ontwikkeling, 020 (10)(2e)
(10)(2e)@amsterdam.nl
Bijlagen - Antwoordformulier en retourenvelop
- Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000

Onderwerp Aanzegging nieuwe algemene bepalingen en opgave gebruik voor het erfpachtrecht Van der Madeweg (10)(2e)te Duivendrecht in verband met canonherziening einde tijdvak

Geachte heer/mevrouw,

Volgens mijn gegevens staat het hieronder omschreven erfpachtrecht op naam van Warburg-Henderson Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mbH, statutair gevestigd te 204578 Hamburg (Duitsland).

ERFPACHTRECHT:

Plaatselijke aanduiding:	Van der Madeweg (10)(2e)te Duivendrecht
Gemeente:	Ouder-Amstel
Sectie:	A
Nummer:	(10)(2e)
Huidige bestemming:	"bedrijfsruimte met maximaal dertig procent (30%) kantoorvloer ten behoeve van een groothandelscentrum"
Dossiernummer:	E3100/7
Algemene Bepalingen:	AB 1966 (afkoop)
Datum einde tijdvak:	31 januari 2019

(10)(2e)

Op 31 januari 2019 eindigt het lopende tijdvak van het erfpachtrecht. Daarna gaat een nieuw tijdvak in, dat begint op 1 februari 2019 en zal eindigen op 31 januari 2069.
Op grond van artikel 3 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966,[1] (hierna te noemen: "AB 1966") heeft de gemeente Amsterdam (hierna te noemen: "gemeente") de bevoegdheid om nieuwe algemene bepalingen van toepassing te verklaren en de canon te herzien.

De gemeente dient u van de nieuwe algemene bepalingen ten minste vier jaar voor de ingang van het nieuwe tijdvak te informeren.[2] Dit is in uw geval niet gebeurd. De AB 1966 bepalen dat indien de nieuwe algemene bepalingen te laat zijn aangezegd de oude algemene bepalingen van toepassing blijven. De oude algemene bepalingen blijven dan eveneens van toepassing in het nieuwe tijdvak.
In de praktijk laat ik de keuze aan de erfpachter of hij de oude algemene bepalingen wilt behouden of toch kiest voor de Algemene Bepalingen 2000 (hierna te noemen: AB 2000).[3] U kunt uw keuze kenbaar maken op het bijgevoegde formulier. Ik verzoek u vriendelijk het ingevulde antwoordformulier voor **11 januari 2016** middels bijgevoegde antwoordenvelop te retourneren aan de behandelaar van het dossier.

Opzegging erfpachtrecht
Indien u het erfpachtrecht wilt opzeggen naar aanleiding van de wijziging van de algemene bepalingen, kunt u dat per exploit doen binnen een jaar na ontvangst van deze brief. De gemeente verwijst u hiervoor naar artikel 13 lid 1 van de AB 1966.

De belangrijkste veranderingen in één oogopslag
- De AB 2000 worden eventueel van toepassing;
- er wordt een nieuwe grondwaarde en nieuwe canon vastgesteld;
- er gaat een nieuw tijdvak in van 50 jaar.

Betalingsmogelijkheden
Indien u kiest voor de AB 2000, dan heeft u voor het nieuwe tijdvak de keuze uit de volgende vier betalingswijzen:
- een jaarlijks geïndexeerde canon, die elk jaar wordt aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau, verlaagd met 1% per jaar;[4]
- een vaste canon voor 10 jaar die na verloop van telkens 10 jaar tot het einde van het tijdvak 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 vaste canon voor 25 jaar die na verloop van 25 jaar opnieuw wordt vastgesteld. Na 25 jaar wordt de canon aangepast door de op dat moment geldende schaduwgrondwaarde te vermenigvuldigen met het dan geldende canonpercentage;

[1] Vastgesteld bij besluit van de Gemeenteraad van 18 augustus 1966, nummer 407A
[2] Artikel 3 lid 3 van de Algemene Bepalingen 1966.
[3] Vastgesteld bij besluit van de Gemeenteraad van 15 november 2000, nummer 689.
[4] 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%).

- vooruitbetaling van de canon voor het gehele tijdvak van 50 jaar, ook wel afkoop genoemd.

U kunt alleen bij het begin van het nieuwe tijdvak kiezen uit één van deze betalingsmogelijkheden. Daarna is veranderen van betalingswijze niet meer mogelijk. Wel kunt u altijd kiezen voor afkoop van de canon voor het resterende deel van het tijdvak.

Hoe verloopt de procedure
1. De erfpachter kiest ten eerste of de AB 1966 of de AB 2000 van toepassing zullen zijn op het nieuwe tijdvak van het erfpachtrecht. Om uw keuze kenbaar te maken verzoek ik u om **voor 11 januari 2016** bijgevoegd antwoordformulier in te vullen en te retourneren aan de behandelaar van het dossier.

2. Voorafgaand aan de canonherziening einde tijdvak zal het feitelijke gebruik (de bestemming) van het erfpachtrecht worden vastgesteld. Het feitelijke gebruik mag niet in strijd zijn met het vigerend bestemmingsplan. Het feitelijk gebruik is medebepalend voor de hoogte van de nieuwe canon.

3. De gemeente stelt de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon vast voor het tweede tijdvak van 50 jaar. Volgend jaar ontvangt u een brief waarin de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon worden aangezegd.

4. De notaris legt alle gegevens die van belang zijn vast in een notariële akte. Dit zijn onder meer de looptijd van het nieuwe tijdvak, de grondwaarde, het canonpercentage, de canon die geldt bij aanvang van het nieuwe tijdvak, de bestemming, de algemene bepalingen die van toepassing zijn en eventuele bijzondere bepalingen. U bent verplicht binnen zes weken na de eerste uitnodiging van de notaris mee te werken aan het ondertekenen van de akte. De kosten voor de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers komen voor de helft voor uw rekening en voor de helft voor rekening van de gemeente.[5]

Wat wordt er nu van u verwacht
U dient middels bijgevoegd antwoordformulier **voor 11 januari 2016** te kiezen welke algemene bepalingen van toepassing zullen worden verklaard voor het nieuwe tijdvak van het erfpachtrecht.

U dient tevens eventuele rechtsopvolgers op uw erfpachtrecht, op de hoogte te stellen van de inhoud van deze brief. Ook eventuele hypotheekhouder(s) op uw erfpachtrecht dient u op de hoogte te stellen van de inhoud van deze brief.

Andere zaken, zoals het aanwijzen van een deskundige en het kiezen van een betalingsvorm zijn op een later tijdstip aan de orde. U krijgt daarover tijdig bericht.

Tenslotte
Indien u voor aanvang van het nieuwe tijdvak uw erfpachtrecht verkoopt, danwel reeds heeft verkocht, bent u gehouden de koper direct te informeren over de lopende canonherzieningsprocedure.

[5] Artikel 7 lid 2 van de Algemene Bepalingen 1915

Gemeente Amsterdam

Datum 11 december 2015
Kenmerk 2015-12520

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

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

Hoogachtend,



Constan van Ginneken
Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

(10)(2e)

Gemeente Amsterdam

Datum 11 december 2015
Kenmerk 2015-12520

Retouradres:
Grond en Ontwikkeling
Afdeling: Erfpacht en Uitgifte
T.a.v.: mevrouw [redacted]
Antwoordnummer 10999
1000 RA AMSTERDAM

ANTWOORDFORMULIER

Canonherziening einde tijdvak – keuze algemene bepalingen
E3100/7

Ondergetekende : _____

Adres : _____

Postcode/woonplaats : _____

Telefoonnummer : _____

E-mailadres : _____

gaat in zijn/haar hoedanigheid van erfpachter, althans als bevoegd vertegenwoordiger van de vennootschap naar Duits recht: Warburg-Henderson Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mbH, statutair gevestigd te Hamburg (Duitsland), **WEL / NIET** * akkoord dat de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 gaan gelden in het nieuwe tijdvak van onderstaand erfpachtrecht:

ERFPACHTRECHT

Plaatselijke aanduiding:	Van der Madeweg [redacted] te Duivendrecht
Gemeente:	Ouder-Amstel
Sectie:	A
Nummer:	[redacted]
Huidige bestemming:	"bedrijfsruimte met maximaal dertig procent (30%) kantoorvloer ten behoeve van een groothandelscentrum"
Dossiernummer:	E3100/7
Algemene Bepalingen:	AB1966 (afkoop)
Datum einde tijdvak:	31 januari 2019

Dat dit erfpachtrecht feitelijk in gebruik is als:

* doorhalen wat niet van toepassing is

Gemeente Amsterdam

Datum 11 december 2015
Kenmerk 2015-12520

Dat het totaal aantal gerealiseerde vierkante meters bruto vloeroppervlak bedraagt:

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

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 _____

Aantal m² _____ in gebruik als _____

Aantal m² _____ in gebruik als _____

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

Dat het gebouw (maximaal) uit _____ bouwlagen bestaat.

Getekend te : _____

Datum : _____

(Handtekening)

_____

Gaarne ervoor zorg dragen dat de vertegenwoordigingsbevoegde personen tekenen of diens gevolmachtigde op basis van een bij het antwoordformulier te voegen volmacht. Tevens het verzoek om een kopie legitimatiebewijs van de ondertekenaar(s) mee te sturen.

Nadat u uw keuze met betrekking tot de nieuwe algemene bepalingen heeft gemaakt en het antwoordformulier correct en volledig heeft ondertekend, verzoek ik u het formulier voor 11 januari 2016 te retourneren aan mevrouw 0(2 (10)(2e) . Hiervoor kunt u gebruik maken van de bijgevoegde antwoordenvelop.

(10)(2e)