Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

@
@T.a.v. @
@
@

Datum	@
Dossiernummer	E@/@
Ons kenmerk	201@-@
Behandeld door	@NAAM BEHEERDER@, Grond en Ontwikkeling, 020 25 44 @@@, ...@amsterdam.nl
Bijlagen	@KEUZE NIET-WONEN@ Antwoordformulier @EINDE KEUZE NIET-WONEN@ Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000
Onderwerp	Aanbieding @BESTEMMINGSWIJZIGING@, nieuwe erfpachtgrondwaarde en nieuwe canon voor uw erfpachtrecht gelegen aan @PLAATSELIJKE AANDUIDING@ te @Amsterdam@

LET OP: de canonherziening einde tijdvak heeft grote gevolgen voor u voor de komende vijftig jaar! Leest u daarom deze brief met bijlagen goed door.

Geachte erfpachter,

Volgens mijn gegevens staat het hieronder omschreven erfpachtrecht op naam van @NAAM ERFPACHTER@.

ERFPACHTRECHT

Plaatselijke aanduiding:	@
Kadastrale aanduiding:	Gemeente @GEMEENTE@, sectie @SECTIE@, nummer @NUMMER@
Huidige bestemming:	@letterlijk uit akte overnemen@
Bouwblok:	@
Dossiernummer:	E @/@
Algemene Bepalingen:	AB @1994@ @2000@ (@BETALINGSWIJZE@)
Datum einde tijdvak:	@

Dit erfpachtrecht is 50 jaar geleden uitgegeven. De canon was aanvankelijk een afgeleide van de erfpachtgrondwaarde onder uw pand. Wanneer het tijdvak van een erfpachtrecht afloopt, wordt

de canon opnieuw vastgesteld op basis van de huidige (gestegen) erfpachtgrondwaarde. Dit leidt tot een aanpassing van de canon.

Op @DATUM@ eindigt het huidige tijdvak van het erfpachtrecht. Daarna gaat een nieuw tijdvak in, dat begint op @DATUM@ en zal eindigen op @DATUM@. @KEUZE bij AB1994: Op grond van artikel 12 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994,[1] (hierna te noemen: "AB 1994") heeft de gemeente de bevoegdheid om nieuwe algemene bepalingen van toepassing te verklaren en de canon te herzien@.
@KEUZE bij AB2000: Op grond van artikel 11 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000,[2] (hierna te noemen: "AB 2000") heeft de gemeente de bevoegdheid om nieuwe algemene bepalingen van toepassing te verklaren en de canon te herzien@.
Vanaf @BEGINDATUM NIEUW TIJDVAK@ @KEUZE: @worden@@blijven@ de AB 2000 van toepassing op het voornoemde erfpachtrecht.

De belangrijkste veranderingen in één oogopslag

- @KEUZE bij AB1994:@ de AB 2000 worden van toepassing@;
  @KEUZE bij AB2000:@ de AB 2000 blijven van toepassing@;
- er wordt een nieuwe erfpachtgrondwaarde en nieuwe canon vastgesteld; en
- er gaat een nieuw tijdvak in van 50 jaar.

@KEUZE: Te late aanzegging/aanbieding@

@KEUZE 1: indien nieuwe canon hoger is dan de oude canon:
Volgens de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht @KEUZE1994 (hierna ''AB 1994'')@ @KEUZE 2000 (hierna "AB 2000")@ dient de gemeente drie jaar voor de aanvang van het nieuwe tijdvak een aanbieding met de door de gemeente berekende nieuwe erfpachtgrondwaarde en nieuwe canon toe te sturen.

Omdat de gemeente te laat is met het versturen van deze aanbieding zal de einddatum van uw huidige tijdvak opschuiven. Het huidige tijdvak van uw erfpachtrecht loopt door tot en met @eerst volgende vervaldata na aanzegging ab/aanbieding + 3 jaar@. Daarmee schuift ook de ingangsdatum en einddatum van het nieuwe tijdvak op. Het nieuwe tijdvak van uw erfpachtrecht vangt aan op @eerst volgende vervaldata na aanzegging ab/aanbieding + 3 jaar@ en eindigt op @datum@.

Tot de aanvang van het nieuwe tijdvak blijven de geldende canon, de algemene en bijzondere bepalingen van toepassing. @KEUZE INDIEN AFGEKOCHT: De canon van het huidige tijdvak is vooruit betaald (afgekocht) tot en met @datum@ @EINDE KEUZE INDIEN AFGEKOCHT@. Vanaf @datum einde huidig tijdvak@ tot @eerst volgende vervaldata na aanzegging ab/aanbieding + 3 jaar@ zal de huidige canon in rekening worden gebracht.

[1] @keuze bij AB1994: Vastgesteld bij besluit van de Gemeenteraad van 6 april 1994, nummer 275@
[2] @keuze bij AB2000:Vastgesteld bij besluit van de Gemeenteraad van 15 november 2000, nummer 689@

Per @start nieuw tijdvak@ zal de canon van uw erfpachtrecht wijzigen. Ook @KEUZE INDIEN AB 1994: worden @EINDE KEUZE INDIEN AB 1994 @KEUZE INDIEN AB 2000: blijven @EINDE KEUZE INDIEN AB 2000@ de nieuwste algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht, zijnde de AB 2000, van toepassing op uw erfpachtrecht.
EINDE keuze 1@

KEUZE 2: indien nieuwe canon lager dan oude canon
Volgens de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht @KEUZE1994 (hierna "AB 1994")@ @KEUZE 2000 (hierna "AB 2000")@ dient de gemeente drie jaar voor de aanvang van het nieuwe tijdvak een aanbieding met de door de gemeente berekende nieuwe erfpachtgrondwaarde en nieuwe canon toe te sturen.

De gemeente is te laat met het versturen van deze aanbieding. Omdat de nieuwe canon echter lager is dan de oude canon heeft dit geen gevolgen voor de ingangsdatum en einddatum van het nieuwe tijdvak.

Per @start nieuw tijdvak@ zal de canon van uw erfpachtrecht wijzigen. Ook @KEUZE INDIEN AB 1994: worden @EINDE KEUZE INDIEN AB 1994 @KEUZE INDIEN AB 2000: blijven @EINDE KEUZE INDIEN AB 2000@ de nieuwste algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht, zijnde de AB 2000, van toepassing op uw erfpachtrecht.
EINDE keuze 2@
EINDE keuze te late aanzegging/aanbieding@

Gemeentelijke aanbieding nieuwe erfpachtgrondwaarde en nieuwe canon
De gemeente doet u een aanbieding voor de nieuwe erfpachtgrondwaarde en nieuwe canon per @INGANGSDATUM NIEUWE CANON@. De gemeente wil u met deze brief tevens informeren over het verloop van de procedure canonherziening einde tijdvak.

In deze brief doet de gemeente u een aanbod voor de canon voor het nieuwe tijdvak. Als u niet met deze canon akkoord gaat, kunt u ervoor kiezen om de canon voor het nieuwe tijdvak door externe deskundigen te laten vaststellen.

@KEUZE: indien niet-wonen
De erfpachtgrondwaarde voor commerciële bestemmingen, zoals kantoren, bedrijven, horeca en winkels, wordt bepaald door de marktwaarde van het vastgoed te verminderen met de opstalwaarde van dat vastgoed. De marktwaarde van het vastgoed wordt bepaald op basis van de gemiddelde opbrengst van vergelijkbaar vastgoed in het gebied waar het erfpachtrecht is gelegen. De opstalwaarde wordt bepaald aan de hand van herbouwkosten van diverse referenties, waarbij ook rekening wordt gehouden met sloopkosten.
De grondwaarde wordt vervolgens verminderd met 10% om te komen tot de erfpachtgrondwaarde, omdat het een bestaand erfpachtrecht betreft.

Het canonpercentage wordt door de gemeente gebruikt om vanuit de erfpachtgrondwaarde de jaarlijks verschuldigde canon te berekenen. De actuele percentages vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht.

A: Grondwaarde per vierkante meter @bvo @perceel	**€ @ per m²**
B: Aantal vierkante meters bvo van uw erfpachtrecht/perceel	@BVO m²
C: Totale erfpachtgrondwaarde van uw erfpachtrecht: *A x B, minus 10% korting voor bestaand erfpachtrecht*	€ @
D**:** Actueel canonpercentage	@1,94% @ @3,00%@
Jaarlijkse canon van uw erfpachtrecht: *C x D*	**€ @**

@EINDE KEUZE: indien niet-wonen

@KEUZE: indien wonen
De erfpachtgrondwaarde voor uw erfpachtrecht is gebaseerd op de WOZ-waarde van uw woning. De gemeente baseert zich hierbij op de WOZ-waarde met peildatum @jaartal@.
Om de grondwaarde te bepalen wordt deze WOZ-waarde vermenigvuldigd met de buurtstraatquote (dit percentage geeft aan wat het aandeel van de grondwaarde in de WOZ-waarde is). Deze grondwaarde wordt vervolgens verminderd met 10% om te komen tot de erfpachtgrondwaarde, omdat het een bestaand erfpachtrecht betreft.

De buurtstraatquote is voor uw woning bepaald door de individuele grondquotes van eengezins- of meergezinswoningen in uw straat te middelen (of, wanneer u in een lange straat woont, in het deel van de straat waar u woont). De individuele grondquotes zijn berekend door de WOZ-waarde te verminderen met de opstalwaarde waardoor de grondwaarde overblijft. De grondwaarde gedeeld door de WOZ-waarde is de individuele grondquote.

Het canonpercentage wordt door de gemeente gebruikt om vanuit de erfpachtgrondwaarde de jaarlijks verschuldigde canon te berekenen. De actuele percentages vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht.

A: WOZ-waarde van uw woning met peildatum @jaartal@	€ @
B: Buurtstraatquote	@ %
C: Erfpachtgrondwaarde van uw erfpachtrecht: *A x B, verminderd met 10% korting voor bestaand erfpachtrecht*	€ @
D: Actueel canonpercentage	@1,94%
Jaarlijkse canon van uw erfpachtrecht: *C x D*	**€ @**

@EINDE KEUZE: indien wonen

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;[3]
- 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 erfpachtgrondwaarde *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[4] te vermenigvuldigen met het dan geldende canonpercentage;
- Afkoop van de canon (vooruitbetaling) voor het hele tijdvak van 50 jaar. De afkoopsom is gebaseerd op de netto-contante waarde van de canon voor de komende 50 jaar.

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.

10 jaar vaste canon:
Canonpercentage : @PERCENTAGE@
Nieuwe canon : € @BEDRAG@

25 jaar vaste canon:
Canonpercentage : @PERCENTAGE@
Nieuwe canon : € @BEDRAG@

Afkoop:
Afkoopsom : € @BEDRAG@

De herziene canon wordt in rekening gebracht met ingang van @KEUZE @INGANGSDATUM NIEUW TIJDVAK@ @EERSTE VERVALDATUM + JAARTAL.@ EINDE KEUZE@

De canon moet in halfjaarlijkse termijnen vooruit worden betaald. De bedragen zijn mogelijk aftrekbaar van de belasting. Dit geldt niet voor de afkoopsom. Als u de canon voor 50 jaar vooruit betaalt, is het bedrag niet aftrekbaar van de belasting.

Wanneer u de gemeente binnen drie maanden na ontvangst van deze kennisgeving schriftelijk laat weten dat u akkoord gaat met de nieuwe erfpachtgrondwaarde en de nieuwe canon, dan zullen de

[3] 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%).
[4] De schaduwgrondwaarde is de erfpachtgrondwaarde bij het begin van het tijdvak, vermeerderd met de inflatie min 1% voor ieder jaar sinds de ingang van het tijdvak.

nieuwe erfpachtgrondwaarde en de nieuwe canon met ingang van het nieuwe tijdvak van kracht worden.

Ik verzoek u binnen drie maanden op het antwoordformulier aan de gemeente kenbaar te maken of u akkoord gaat met de nieuwe erfpachtgrondwaarde en de nieuwe canon.

LET OP: als u niet vóór @DATUM BRIEF + DRIE MAANDEN@ (binnen drie maanden) het antwoordformulier terugstuurt, dan geldt de in deze brief genoemde jaarlijks geïndexeerde canon voor de komende vijftig jaar. Reageert u dus tijdig op deze brief.

Deskundigenprocedure
Indien u binnen drie maanden aangeeft dat u het niet eens bent met de door de gemeente voorgestelde nieuwe canon en nieuwe erfpachtgrondwaarde, dan stelt een onafhankelijke taxatiecommissie van drie deskundigen de nieuwe erfpachtgrondwaarde 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.[5]

De gemeente zal mede namens de erfpachters de opdracht aan de deskundigen verstrekken. De drie deskundigen stellen bindend en onafhankelijk van partijen de nieuwe erfpachtgrondwaarde en de nieuwe canon vast, zoals deze tussen partijen zullen gelden. De nieuwe erfpachtgrondwaarde en de nieuwe canon worden vastgelegd in een deskundigenrapport waarvan zowel de gemeente als de erfpachter een afschrift ontvangt.

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

Bestemming
Het feitelijk gebruik van het erfpachtrecht dient overeen te stemmen met de bestemming zoals opgenomen in de meest recente erfpachtakte, zijnde: @BESTEMMING ERFPACHTAKTE@.

@KEUZE 1: INDIEN AFWIJKING BESTEMMING, LEGALISEERBAAR
LET OP: bestemmingswijziging MET MEERWAARDE dient vóór de chet-aanbieding in een aparte aanbieding plaats te vinden !!
De gemeente heeft geconstateerd dat het huidige gebruik van het perceel **niet** in overeenstemming is met de toegestane bestemming van het erfpachtrecht. Het perceel is namelijk in gebruik als @FEITELIJK GEBRUIK@. De toegestane bestemming van het erfpachtrecht luidt volgens de meest recente erfpachtakte: "@BESTEMMING@".
Het feitelijk gebruik is niet in strijd met het geldende bestemmingsplan en er zijn geen andere beletselen op grond waarvan de gemeente haar toestemming tot bestemmingswijziging zal onthouden.
@KEUZE 1A: INDIEN GEBRUIK EN BESTEMMING IN ZELFDE CATEGORIE:

[5] Het beleid inzake canonherziening einde tijdvak, gepubliceerd in het gemeenteblad 22 december 2017, nr. 230092.

Het feitelijk gebruik en de bestemming van het erfpachtrecht vallen beide in de categorie: "@bedrijfsruimte, waarvan maximaal 30% van het gebouwde bruto vloeroppervlak als kantoorruimte mag worden gebruikt, de kantoorruimte mag uitsluitend ten behoeve van hiervoor genoemde bedrijfsruimte worden gebruikt@" en is derhalve in deze aanbieding als bestemming opgenomen. **EINDE KEUZE 1A@**

@KEUZE 1B: INDIEN GEBRUIK EN BESTEMMING NIET IN ZELFDE CATEGORIE:
De gemeente is bereid privaatrechtelijke toestemming te verlenen voor het wijzigen van de bestemming, onder de voorwaarde dat de canon voor het nieuwe tijdvak wordt bepaald op basis van de nieuwe bestemming. **EINDE KEUZE 1B@**

Deze nieuwe bestemming dient tevens vastgelegd te worden in de notariële akte houdende canonherziening einde tijdvak en wijziging bestemming erfpachtrecht.

Indien u niet akkoord gaat met de hierboven genoemde bestemmingswijziging zal het gebruik weer in overeenstemming gebracht moet worden met de toegestane bestemming van het erfpachtrecht, zijnde @BESTEMMING@. Binnen 6 maanden na dagtekening van deze brief zal de gemeente controleren of u aan bovenstaande heeft voldaan. **EINDE KEUZE 1@**

@KEUZE 2: INDIEN AFWIJKING BESTEMMING, NIET LEGALISEERBAAR
De gemeente heeft geconstateerd dat het huidige gebruik van het perceel **niet** in overeenstemming is met de toegestane bestemming van het erfpachtrecht. Het perceel is namelijk in gebruik als @FEITELIJK GEBRUIK@. Dit gebruik is in strijd met @het geldende bestemmingsplan/ NOEMEN ANDERE BELETSELEN@. De gemeente kan daarom de (privaatrechtelijke) bestemming niet aanpassen. De toegestane (privaatrechtelijke) bestemming van het erfpachtrecht zal aldus worden gehandhaafd. Deze zal worden opgenomen in de notariële akte canonherziening einde tijdvak. Ik verzoek en zo nodig sommeer u het gebruik per ommegaande weer in overeenstemming te brengen met de toegestane bestemming van het erfpachtrecht, zijnde @BESTEMMING@.

Indien u het gebruik niet in overeenstemming brengt met de toegestane bestemming van het erfpachtrecht, dan kan de gemeente op grond van artikel 28 van de AB 1966, welke op het erfpachtrecht van toepassing zijn, een boete opleggen. Tevens behoudt de gemeente zich het recht voor om andere mogelijkheden/sancties op grond van de toepasselijke algemene bepalingen dan wel op grond van de wet toe te passen. **EINDE KEUZE 2@**

@KEUZE bij mogelijke aanhorigheden (alleen van toepassing bij een garage, parkeerplaats, berging, dakterras, dakopbouw, tuinuitbreiding etc.)
Overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht
Sinds 1 oktober 2017 kunnen erfpachters met een woning van *voortdurende* erfpacht overstappen naar *eeuwigdurende* erfpacht. Eeuwigdurende erfpacht kent geen einddatum, net als voortdurend erfpacht. De verschillen met voortdurende erfpacht:

- De hoogte van de canon wordt eenmalig vastgesteld en alleen nog elk jaar aangepast aan de inflatie.
- Er is geen sprake meer van tijdvakken.

Overstappen is vrijwillig en kan op elk moment, maar tot 2020 gelden voorwaarden die gunstig kunnen zijn. Tot een woning behorende losse aanhorigheden, zoals een garage, parkeerplaats, berging, dakterras, dakopbouw, tuinuitbreiding*, kunnen alleen eeuwigdurend worden, als deze worden meegenomen bij de overstap met de bijbehorende woning. Het is dus niet mogelijk om alléén met een aanhorigheid over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Als u eerst met uw woning afzonderlijk overstapt, is het voor een losse aanhorigheid niet meer mogelijk om op een later tijdstip alsnog over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht.
*deze opsomming is niet limitatief.
EINDE KEUZE bij mogelijke aanhorigheden@

Notariële akte
De nieuwe canon moet worden vastgelegd in een notariële akte. De gemeente verstrekt namens u de opdracht aan de notaris. Door het antwoordformulier te ondertekenen, gaat u daarmee akkoord.

Ik zal notariskantoor @NAAM + PLAATS@ vragen de canonherziening einde tijdvak in een notariële akte vast te leggen.
Het is mogelijk om een andere notaris de notariële akte te laten opmaken.[6] Indien u een andere notaris wilt aanwijzen, kunt u dit aangeven op het antwoordformulier.

De kosten voor de notariële akte en de inschrijving daarvan in het kadaster komen voor rekening van de gemeente Amsterdam, waarbij de gemeentelijke bijdrage wordt gemaximeerd tot € 2.000,00 (inclusief BTW).[7]

Goedkeuring college van burgemeester en wethouders
Deze aanbieding wordt gedaan onder voorbehoud van goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders.

@KEUZE: ALLEEN INDIEN VERVALDATA WIJZIGEN
Aanpassing vervaldata
De canon dient halfjaarlijks te worden voldaan, uiterlijk op of vóór de vervaldata die daarvoor zijn gesteld. Om administratieve redenen wordt de eerste vervaldatum gelijkgesteld met de ingangsdatum van het nieuwe tijdvak. De tweede vervaldatum volgt zes maanden later. De nieuwe vervaldata zijn vanaf @INGANGSDATUM NIEUWE TIJDVAK@ derhalve @EERSTE VERVALDATUM@ en @TWEEDE VERVALDATUM@. Eventueel reeds betaalde canonbedragen zullen door de gemeente worden verrekend.@

[6] Vanaf juli 2006 is de notariskeuze onder alle varianten van de door de gemeente gebruikte algemene bepalingen vrijgegeven. Dit houdt in dat alle erfpachters vanaf die datum in de mogelijkheid worden gesteld zelf een notaris aan te wijzen.
[7] Beleid aktekosten gepubliceerd in het gemeenteblad 22 december 2017, nr. 230092.

Antwoordformulier
@KEUZE INDIEN NIET-WONEN@ Via het bijgevoegde antwoordformulier dient u mij vóór @DATUM BRIEF PLUS DRIE MAANDEN@ te laten weten of u de nieuwe erfpachtgrondwaarde en de nieuwe canon accepteert of dat u deze door deskundigen wilt laten vaststellen. @EINDE KEUZE INDIEN NIET-WONEN@
@KEUZE INDIEN WONEN@ Het antwoordformulier is bij de begeleidende brief bij deze aanbieding gevoegd. Via dit antwoordformulier dient u mij vóór @DATUM BRIEF PLUS DRIE MAANDEN@ te laten weten of u de nieuwe erfpachtgrondwaarde en de nieuwe canon accepteert of dat u deze door deskundigen wilt laten vaststellen @EINDE KEUZE INDIEN WONEN.

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 @KEUZE 1: artikel 33, lid 3, sub d van de AB 1994@ @KEUZE 2: artikel 34, lid 3, sub d van de AB 200@ door de gemeenteraad worden gedaan.

@KEUZE BIJ AB1994 en alleen als er niet eerder gebruik van is gemaakt@
Verlenging van het tijdvak
Op uw erfpachtrecht zijn de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 van toepassing. Daarom is het voor u mogelijk om het huidige erfpachttijdvak, eenmalig en met maximaal 50 jaar, te verlengen waarbij de canon voor de rest van het lopende en het verlengde tijdvak vooruit moet worden betaald. Als u ervoor kiest het tijdvak te verlengen, zal de procedure canonherziening einde tijdvak pas plaatsvinden na afloop van het verlengde tijdvak. Het verlengen van het tijdvak kan voor u voordeliger zijn dan de canonherziening. U kunt tot en met @EINDDATUM HUIDIGE TIJDVAK@ ervoor kiezen het tijdvak te verlengen.

<u>Indicatie afkoopsom bij verlenging van het tijdvak.</u>
Hieronder ziet u wat voor afkoopsom u zou betalen als u het tijdvak nu zou verlengen.

Periode afkoop: van @prolongatiedatum@ tot:	**Indicatie afkoopsom**	**Aantal jaren verlenging huidige tijdvak:**
@EINDDATUM HUIDIGE TIJDVAK + 5 jaar@	€ @BEDRAG5@	5 jaar
@EINDDATUM HUIDIGE TIJDVAK + 10 jaar@	€ @BEDRAG10@	10 jaar
@EINDDATUM HUIDIGE TIJDVAK + 15 jaar@	€ @BEDRAG15@	15 jaar
@EINDDATUM HUIDIGE TIJDVAK + 20 jaar@	€ @BEDRAG20@	20 jaar
@EINDDATUM HUIDIGE TIJDVAK + 25 jaar@	€ @BEDRAG25@	25 jaar

@EINDDATUM HUIDIGE TIJDVAK + 30 jaar@	€ @BEDRAG30@	30 jaar
@EINDDATUM HUIDIGE TIJDVAK + 35 jaar@	€ @BEDRAG35@	35 jaar
@EINDDATUM HUIDIGE TIJDVAK + 40 jaar@	€ @BEDRAG40@	40 jaar
@EINDDATUM HUIDIGE TIJDVAK + 45 jaar@	€ @BEDRAG45@	45 jaar
@EINDDATUM HUIDIGE TIJDVAK + 50 jaar@	€ @BEDRAG50@	50 jaar

Let op: deze bedragen zijn indicatief en gelden tot @prolongatiedatum2@. Als u een aanbieding met het definitieve bedrag voor verlenging van het tijdvak wilt ontvangen, dan kunt u een e-mail sturen naar: erfpachtcanonherziening@amsterdam.nl.

Let op: in dit geval dient u óók het antwoordformulier in te vullen en vóór @DATUM BRIEF + DRIE MAANDEN@ terug te sturen. Zolang de afkoopsom nog niet is betaald, blijft de procedure canonherziening einde tijdvak doorlopen en worden er kosten gemaakt. @EINDE KEUZE BIJ AB1994 en alleen als er niet eerder gebruik van is gemaakt@

@KEUZEBLOK@ OPNEMEN IN GEVAL VAN APPARTEMENTSRECHT, wanneer het erfpachtrecht in app rtn is gesplitst@

KWALITATIEVE VERPLICHTING, KETTINGBEDING EN BOETEBEDING

Als u deze aanbieding wenst te accepteren en u dit via het bijgevoegde antwoordformulier aan de gemeente heeft laten weten, zal de gemeente een bestuurlijk besluit nemen.
Via het gemeentelijke besluit wordt uw aanvaarding van deze aanbieding door de gemeente bekrachtigd. Hierdoor komt een overeenkomst tot @ERFPACHTWIJZIGING@ tot stand tussen u en de gemeente. Op deze wijze sluit u individueel een overeenkomst tot @ERFPACHTWIJZIGING@, zonder medewerking van alle andere appartementsgerechtigden.
Naast de inhoudelijke voorwaarden kent deze aanbieding tot @ERFPACHTWIJZIGING@ ook een zogenaamde kwalitatieve verplichting, een kettingbeding en een boetebeding. Dit om de @ERFPACHTWIJZIGING@ ook zeker te stellen voor opvolgende verkrijgers van het appartementsrecht. Deze kwalitatieve verplichting, dit kettingbeding en boetebeding, moeten in de notariële akte worden vastgelegd en ingeschreven in de openbare registers. Hierna kunt u deze overeenkomst niet opzeggen. De gemeente kan deze overeenkomst alleen beëindigen in gevallen waarin zij op grond van de wet en de toepasselijke algemene bepalingen het erfpachtrecht kan beëindigen.
Let op: mogelijk heeft u voor deze wijziging van uw appartementsrecht wél toestemming of medewerking nodig van de Vereniging van Eigenaren (VvE) op basis van bijvoorbeeld het splitsingsreglement (of huishoudelijk reglement). Dit is een interne aangelegenheid van de VvE welke los staat van de erfpacht en waarbij de gemeente geen partij is. Voor deze toestemming van de VvE dient u daarom zelf zorg te dragen.

1. Kwalitatieve verplichting

De appartementsgerechtigde verplicht zich om met betrekking tot de afspraken zoals opgenomen in deze aanbieding een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW ten behoeve van de gemeente te vestigen. De kwalitatieve verplichting houdt in dat:

- de appartementsgerechtigde zich dient te onthouden van handelingen die in strijd zijn met **@KEUZE: INDIEN CHET EN AB2000 WORDEN VAN TOEPASSING**: de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, alsmede **@EINDE KEUZE@** de in deze aanbieding opgenomen (financiële) voorwaarden met betrekking tot het erfpachtrecht, en
- de appartementsgerechtigde dient te dulden dat de **@KEUZE: INDIEN CHET EN AB2000 WORDEN VAN TOEPASSING**: de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, alsmede **@EINDE KEUZE@** de (financiële) voorwaarden zoals opgenomen in deze aanbieding met betrekking tot de overeenkomst tot @ERFPACHTWIJZIGING@ van toepassing zijn op dit betreffende appartementsrecht.

De vestiging van de kwalitatieve verplichting geschiedt zonder tegenprestatie doch niet uit vrijgevigheid.

2. <u>Kettingbeding</u>
. De appartementsgerechtigde verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de (financiële) afspraken zoals opgenomen in deze aanbieding met betrekking tot @ERFPACHTWIJZIGING@ bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het appartementsrecht, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan zijn rechtsopvolger, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de gemeente op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en in verband daarmee die bepalingen in de akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen.
   Iedere partij is verplicht van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze ook aan bedoelde verplichting(en) gebonden is en dat deze zijn rechtsopvolger ten behoeve van de gemeente gelijke verplichting(en) oplegt op straffe van de hierna te melden boete wegens niet nakoming van deze verplichting(en).

3. <u>Boete</u>
   Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de onder 2 vermelde verplichtingen (kettingbeding), verbeurt de appartementsgerechtigde dan wel diens rechtsopvolger een direct opeisbare boete zoals bepaald in artikel **@KEUZE**: 29 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht1915/@30 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1934/@31 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937/@31 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1955/@28 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966/@28 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994/@29 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000/@18 van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016@**EINDE KEUZE**@, ten behoeve van de gemeente, met dien verstande dat nimmer enige ingebrekestelling zal zijn vereist en onverminderd het recht van de gemeente op vergoeding van eventueel meer geleden schade en onverminderd het recht van de gemeente om tegelijk nakoming van de boete én van de betreffende verplichtingen te verlangen.

@EINDE KEUZEBLOK@ OPNEMEN IN GEVAL VAN APPARTEMENTSRECHT, wanneer het erfpachtrecht in app rtn is gesplitst@

Hoe lang is deze aanbieding geldig?
Deze aanbieding is geldig tot @DATUM AANBIEDING + 3 MAANDEN@. Na deze datum vervalt de aanbieding en kunt u hier geen rechten meer aan ontlenen.

Ten slotte
Indien u gedurende de procedure canonherziening einde tijdvak het erfpachtrecht verkoopt dan wel reeds heeft verkocht, bent u gehouden de koper direct 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.amsterdam.nl/erfpacht.

Met vriendelijke groet,



Constan van Ginneken
Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Grond en Ontwikkeling
Erfpacht en Uitgifte
T.a.v.: @NAAM BEHANDELAAR@ en @NAAM BEDRIJFSADMINISTRATEUR@
Antwoordnummer 10999
1000 RA AMSTERDAM

ANTWOORDFORMULIER

CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK

Ondergetekende(n) : _____

geboren : _____

te : _____

adres : _____

postcode/woonplaats : _____

telefoonnummer : _____

e-mailadres : _____

@KEUZEBLOK: INDIEN BEDRIJFSMATIGE ERFPACHTER@

te dezen handelend als: _____

van @NAAM RECHTSPERSOON@, statutair gevestigd te: _____
@EINDE KEUZEBLOK@

verklaart/verklaren in zijn/haar/hun hoedanigheid van erfpachter(s) / dan wel bevoegd vertegenwoordiger(s) van de erfpachter van het hieronder omschreven erfpachtrecht:

ERFPACHTRECHT

Plaatselijke aanduiding:	@
Kadastrale aanduiding:	Gemeente @GEMEENTE@, sectie @SECTIE@, nummer @NUMMER@
Huidige bestemming:	@letterlijk uit akte overnemen@
Bouwblok:	@
Dossiernummer:	E @/@
Algemene Bepalingen:	AB @1994@ @2000@ (@BETALINGSWIJZE@)
Datum einde tijdvak:	@

- ❑ OPTIE 1: akkoord te gaan met de op @DATUM BRIEF@ met kenmerk @BRIEFNUMMER@ door de gemeente voorgestelde nieuwe erfpachtgrondwaarde van € @BEDRAG@ en de nieuwe canon van € @BEDRAG@ voor bovengenoemd erfpachtrecht.

- ❑ OPTIE 2: **niet** akkoord te gaan met de op @DATUM BRIEF@ met kenmerk @BRIEFNUMMER@ door de gemeente voorgestelde nieuwe erfpachtgrondwaarde van € @BEDRAG@ en de nieuwe canon van € @BEDRAG@ voor bovengenoemd erfpachtrecht. De nieuwe erfpachtgrondwaarde en de nieuwe canon worden door deskundigen vastgesteld, waarbij de kosten van de taxatie voor de helft van rekening van de erfpachter komen.

Graag één van bovenstaande mogelijkheden aankruisen

ALLEEN INVULLEN INDIEN U VOOR OPTIE 1 KIEST:

Canonbetaling
Erfpachter wenst in aanmerking te komen voor de volgende canonbetaling:

- ❑ een jaarlijks geïndexeerde canon van € @BEDRAG@ per jaar

- ❑ een vaste canon voor 10 jaar van € @BEDRAG@ per jaar

- ❑ een vaste canon voor 25 jaar van € @BEDRAG@ per jaar

- ❑ afkoop van de canon(vooruitbetaling) voor het nieuwe tijdvak, door betaling van een afkoopsom van € @BEDRAG@
  @KEUZE:
- ❑ Verlenging van tijdvak **@EINDE KEUZE**

Graag één van bovenstaande mogelijkheden aankruisen

Notaris
N.B. alleen invullen indien u kiest voor een andere notaris dan in de brief aan u voorgelegd is.
De notariële akte wordt opgemaakt door notaris:

Naam/kantoornaam : _____

Adres : _____

Postcode/plaats : _____

ALLEEN INVULLEN INDIEN U VOOR OPTIE 2 KIEST:

Deskundige
Erfpachter wijst als deskundige aan:
Naam/kantoornaam : _____

Kantooradres deskundige : _____

Postcode/plaats : _____

@KEUZE indien bestemmingswijziging:
Bestemmingswijziging
Erfpachter gaat:
- ❑ wel
- ❑ niet

akkoord met de wijziging van de bestemming naar: "@bedrijfsruimte, waarvan maximaal 30% van het gebouwde bruto vloeroppervlak als kantoorruimte mag worden gebruikt, de kantoorruimte mag uitsluitend ten behoeve van hiervoor genoemde bedrijfsruimte worden gebruikt@".
Indien u niet akkoord gaat met de hierboven genoemde bestemmingswijziging zal het gebruik weer in overeenstemming gebracht moet worden met de toegestane bestemming van het erfpachtrecht, zijnde @BESTEMMING@.@EINDE KEUZE INDIEN BESTEMMINGSWIJZIGING@

Graag één van bovenstaande mogelijkheden aankruisen

---

ondertekening

Getekend te : _____

Datum : _____

Handtekening(en):

_____ _____

Let op:
- Alleen de erfpachter of een door de erfpachter gevolmachtigd persoon kan dit antwoordformulier ondertekenen. Stuurt u een volmacht mee als dit op u van toepassing is. U kunt zelf een volmacht opstellen of de notaris vragen dat te doen.
- Is sprake van meerdere erfpachters of meerdere bevoegde personen? Dan moeten zij allemaal dit antwoordformulier ondertekenen.
- Vergeet niet een kopie van uw legitimatiebewijs toe te voegen. Graag ontvangen wij dit in een afzonderlijk document. Wij vernietigen de kopie nadat wij uw identiteitsgegevens gecontroleerd hebben.
- Door ondertekening van dit formulier gaat u ermee akkoord dat de gemeente mede namens u de opdracht aan het notariskantoor verstrekt.