Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Papaverweg 15-25 Amsterdam BV.
T.a.v. het Bestuur
Westerdoksdijk [redacted]
[redacted] AMSTERDAM

Datum	30 juli 2019
Dossiernummer	E1024/2
Ons kenmerk	2019-2019-8364
Behandeld door	[redacted], Grond en Ontwikkeling, 020 [redacted], [redacted]@amsterdam.nl
Bijlage	Antwoordformulier

Onderwerp: Aanbieding bestemmingswijziging, nieuwe erfpachtgrondwaarde en nieuwe canon voor het erfpachtrecht gelegen aan de Korte Papaverweg [redacted] 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 Papaverweg 15-25 Amsterdam BV.

Erfpachtrecht

Plaatselijke aanduiding:	Korte Papaverweg [redacted] te Amsterdam
Kadastrale aanduiding:	gemeente Amsterdam, sectie K, nummer [redacted]
Huidige bestemming:	"opslag van polyeter materialen"
Bouwblok	NC22
Dossiernummer:	E1024/2
Algemene Bepalingen:	AB 1966 (5 jaarlijkse indexering)
Datum einde tijdvak:	15 april 2021

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.

[redacted]

Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl.

Op 15 april 2021 eindigt het huidige tijdvak van het erfpachtrecht. Daarna gaat een nieuw tijdvak in, dat begint op 16 april 2021 en zal eindigen op 15 april 2071. Op grond van artikel 3 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966,[1] (hierna te noemen: "AB 1966") heeft de gemeente de bevoegdheid om nieuwe algemene bepalingen van toepassing te verklaren en de canon te herzien.

Nieuwe algemene bepalingen
Bij brief d.d. 2 maart 2017 met kenmerk 2017-1718 en 2017-1719 heeft de gemeente de toenmalige erfpachters de nieuwe algemene bepalingen aangezegd. Vanaf 16 april 2021 zijn de AB 2000 van toepassing op het voornoemde erfpachtrecht.

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

Gemeentelijke aanbieding nieuwe erfpachtgrondwaarde en nieuwe canon
De gemeente doet u een aanbieding voor de nieuwe erfpachtgrondwaarde en nieuwe canon per 16 april 2021.

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	(10)(2e) **per m²**
B: Aantal vierkante meters bvo van uw erfpachtrecht	103 m²
C: Totale erfpachtgrondwaarde van uw erfpachtrecht: *A x B, minus 10% korting voor bestaand erfpachtrecht*	(10)(2e)
D: Actueel canonpercentage	3,00%
Jaarlijkse canon van uw erfpachtrecht: *C x D*	(10)(2e)

Keuze betalingswijze canon
Onder de AB 2000 kunt u kiezen uit de volgende vier betalingsmogelijkheden:

[1] Vastgesteld bij besluit van de Gemeenteraad van 18 augustus 1966, nummer 407A

(10)(2e)

- 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 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[3] 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	: 2,90
Nieuwe canon	: (10)(2e)

25 jaar vaste canon:

Canonpercentage	: 3,25
Nieuwe canon	: (10)(2e)

Afkoop:

Afkoopsom	: (10)(2e)

De herziene canon wordt in rekening gebracht met ingang van **16 april 2021.**

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

[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 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.

Deskundigenprocedure
Indien u binnen drie maanden aangeeft dat u het niet eens bent met de door de gemeente voorgestelde nieuwe canon en nieuwe erfpachtgrondwaarde, of indien u niet binnen drie maanden reageert, 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.[4]

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.

Ingroeiregeling
De ingroeiregeling is een regeling die bedoeld is om te wennen aan een hogere canon in het nieuwe tijdvak; de canon wordt dan de eerste drie jaar geleidelijk verhoogd. Omdat uw canon in het nieuwe tijdvak lager is dan die in het lopende tijdvak, is de ingroeiregeling niet van toepassing.

Bestemming
Het feitelijk gebruik van het erfpachtrecht dient overeen te stemmen met de bestemming zoals opgenomen in de meest recente erfpachtakte, zijnde: "opslag van polyeter materialen".

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 garage en opslag. De toegestane bestemming van het erfpachtrecht luidt volgens de meest recente erfpachtakte: "opslag van polyeter materialen"
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.

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

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.

Notariële akte
Op grond van artikel 4 lid 2 van de AB 1966 dient u uw medewerking te verlenen aan het opstellen van de notariële akte van canonherziening.

Ik zal notariskantoor Lubbers & Dijk te Amsterdam 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.[5] 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 de helft voor rekening van de erfpachter en voor de helft voor rekening van de gemeente Amsterdam, waarbij de gemeentelijke bijdrage wordt gemaximeerd tot (10)(2b), (inclusief BTW).[6]

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

Antwoordformulier
Via het bijgevoegd antwoordformulier dient u mij vóór 30 oktober 2019 te laten weten of u de nieuwe erfpachtgrondwaarde en de nieuwe canon accepteert of dat u deze 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 24 lid 6 van de AB 1966 door de gemeenteraad worden gedaan.

Hoe lang is deze aanbieding geldig?
Deze aanbieding is geldig tot 30oktober 2019. Na deze datum vervalt de aanbieding en kunt u hier geen rechten meer aan ontlenen.

Ten slotte

[5] 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.

[6] Beleid inzake het delen van aktekosten van 29 juni 2010, met nummer BD2010-002850.

(10)(2e)

Indien u gedurende de procedure canonherziening einde tijdvak het erfpachtrecht verkoopt danwel 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

(10)(2e)

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

ANTWOORDFORMULIER
CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK

Ondergetekende(n) : _____

geboren : _____

te : _____

adres : _____

postcode/woonplaats : _____

telefoonnummer : _____

e-mailadres : _____

te dezen handelend als: _____

van Papaverweg 15-25 Amsterdam BV., statutair gevestigd te: _____

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:	Korte Papaverweg [redacted]e Amsterdam
Kadastrale aanduiding:	gemeente Amsterdam, sectie K, nummer [redacted]
Huidige bestemming:	"opslag van polyeter materialen"
Bouwblok	NC22
Dossiernummer:	E1024/2
Algemene Bepalingen:	AB 1966 (5 jaarlijkse indexering)
Datum einde tijdvak:	15 april 2021

- ☐ OPTIE 1: akkoord te gaan met de op 30 juli 2019 met kenmerk 2019-8364 door de gemeente voorgestelde nieuwe erfpachtgrondwaarde van [redacted],- en de nieuwe canon van [redacted] voor bovengenoemd erfpachtrecht.

- ☐ OPTIE 2: **niet** akkoord te gaan met de op 30 juli 2019 met kenmerk 2019-8364 door de gemeente voorgestelde nieuwe erfpachtgrondwaarde van [redacted],- en de nieuwe canon van [redacted],- voor bovengenoemd erfpachtrecht. De nieuwe erfpachtgrondwaarde en de nieuwe

[redacted]

canon worden door deskundigen vastgesteld, waarbij de kosten van de taxatie voor de helft voor rekening van de erfpachter komen.

Deskundige
Erfpachter wijst als deskundige aan:

Naam/kantoornaam : _____

Kantooradres deskundige : _____

Postcode/plaats : _____

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 (10)(2b),- per jaar
- ❑ een vaste canon voor 10 jaar van (10)(2b),- per jaar
- ❑ een vaste canon voor 25 jaar van (10)(2b),- per jaar
- ❑ afkoop van de canon(vooruitbetaling) voor het nieuwe tijdvak, door betaling van een afkoopsom van (10)(2e)

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 : _____

(10)(2e)

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 "opslag van polyeter materialen".

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.