Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

DUSA Real Estate B.V.
T.a.v. de hee (10)(2e) (10)(2e)
Keurenplein 0)(2
(10)(2e) AMSTERDAM

Datum 8 augustus 2016
Ons kenmerk 2016-5293
Dossiernummer E3546/1
Behandeld door (10)(2e) (10)(2e), Grond en Ontwikkeling, 10)(2e 0)(2 0)(2 10)(2e, (10)(2e) @amsterdam.nl
Bijlage(n) Acceptatieformulier
Algemene bepalingen 2000

Onderwerp Aanbieding voor het omzetten van het tijdelijk erfpachtrecht naar een voortdurend erfpachtrecht en bestemmingswijziging van het erfpachtrecht Keurenplein 0)(2en Zuidermolenweg 0)(2te Amsterdam

Geachte heer (10)(2e),

Op 16 juni 2014 ontvingen wij uw antwoordformulier. U gaf aan gebruik te willen maken van de mogelijkheid om het tijdelijke erfpachtrecht om te zetten naar een voortdurend erfpachtrecht. U krijgt hierbij onze aanbieding om het tijdelijke erfpachtrecht om te zetten naar een voortdurend erfpachtrecht en om de bestemming te wijzigen.

Het gaat om de conversie voor dit erfpachtrecht:

ERFPACHTRECHT:

Plaatselijke aanduiding	: Keurenplein 0)(2en Zuidermolenweg 0)(2te Amsterdam
Gemeente	: Sloten (N.H.)
Sectie	: G
Nummers	: (10)(2e)
Kavelgrootte	: 1.334 m²
Bestemming	: "garage"
Dossiernummer	: E 3546/1
Algemene Bepalingen	: AB1955T (vaste canon)
Vervaldata	: 1 mei en 1 november
Einddatum erfpachtrecht	: 30 april 2016

Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl.

(10)(2e)

U mag het tijdelijke erfpachtrecht omzetten in een voortdurend erfpachtrecht onder de volgende voorwaarden.

Voorwaarden

1. Algemene bepalingen

Algemene bepalingen (AB) zijn de algemene afspraken over rechten en plichten die bij het sluiten van een erfpachtcontract van toepassing worden verklaard. De gemeenteraad van Amsterdam stelt deze vast. De AB2000 worden na de conversie op uw perceel van toepassing.

2. Bestemmingswijziging

Het erfpachtrecht wordt voor een andere bestemming gebruikt dan waarvoor het is uitgegeven. Het perceel is namelijk in gebruik als bedrijfsruimte, showroom ten behoeve van de bedrijfsruimte en magazijn, terwijl de bestemming van het erfpachtrecht "garage" is. Het feitelijke gebruik past echter in het huidige bestemmingsplan. U krijgt daarom privaatrechtelijke toestemming voor de bestemmingswijziging onder de voorwaarde dat de canon wordt vastgesteld op basis van het feitelijke gebruik. In deze aanbieding staat daarom de volgende bestemming:

- bedrijfsruimte van maximaal 1.445 m² bruto vloeroppervlak (bvo), waarvan maximaal 30% van het gebouwde vloeroppervlak als kantoorruimte mag worden gebruikt, de kantoorruimte mag uitsluitend ten behoeve van hiervoor genoemde bedrijfsruimte worden gebruikt;
- showroom van maximaal 619 m² bruto vloeroppervlak (bvo), de showroom mag uitsluitend ten behoeve van de tot het erfpachtrecht behorende bedrijfsruimte worden gebruikt;
- het onbebouwde terreingedeelte is bestemd voor stalling van auto's ten behoeve van de tot het erfpachtrecht behorende bedrijfsvoering.

3. Bijzondere bepalingen

Bij deze aanbieding zijn naast de bestaande bijzondere bepalingen, ook de volgende aanvullende bijzondere bepalingen van toepassing. U vindt deze bijzondere bepalingen ook terug in de akte van conversie.

1. Het terrein van het erfpachtrecht heeft de bestemming:
   a. bedrijfsruimte van maximaal 1.445 m² bruto vloeroppervlak (bvo), waarvan maximaal 30% van het gebouwde vloeroppervlak als kantoorruimte mag worden gebruikt, de kantoorruimte mag uitsluitend ten behoeve van hiervoor genoemde bedrijfsruimte worden gebruikt;
   b. showroom van maximaal 619 m² bruto vloeroppervlak (bvo), de showroom mag uitsluitend ten behoeve van de op het erfpachtperceel gevestigde bedrijfsruimte worden gebruikt;
   c. de onbebouwde terreingedeelten zijn bestemd voor stalling van auto's ten behoeve van de tot het erfpachtrecht behorende bedrijfsvoering.
2. U mag het terrein alleen overeenkomstig deze bestemming gebruiken.
3. Als u een groter percentage bruto vloeroppervlak als kantoor gebruikt, wordt de marktwaarde van de grond hoger. Daardoor kan de canon ook hoger worden.

[redacted] (10)(2e)

Als de bestaande bijzondere bepalingen in strijd zijn met deze bijzondere bepalingen, dan gaan de nieuwste bijzondere bepalingen voor.

Financiële gegevens
De voortdurende erfpacht loopt altijd door en is in de AB2000 verdeeld in tijdvakken van 50 jaar. Het eerste tijdvak van vijftig jaar gaat in op 1 november 2016 en eindigt op 31 oktober 2066.

Canon
Bij een nieuwe uitgifte van een erfpachtrecht wordt altijd een grondwaarde vastgesteld. De aanvangscanon wordt berekend door de grondwaarde van het perceel te vermenigvuldigen met het ten tijde van de uitgifte geldende canonpercentage. Het canonpercentage is gerelateerd aan de rente op de kapitaalmarkt. Als de rente stijgt of daalt, stijgt of daalt ook het canonpercentage.
De aanvangscanon wordt vastgesteld op (10)(2b),- en wordt vervolgens jaarlijks aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau aangepast.
De schaduwgrondwaarde bedraagt (10)(2b),-. De schaduwgrondwaarde is de grondwaarde die is vastgesteld bij de aanvang van het tijdvak, gecorrigeerd aan de inflatie.

Hoe gaat u de canon betalen?
Op het geconverteerde erfpachtrecht zijn de meest recente algemene bepalingen van toepassing verklaard, in uw geval de AB 2000. Deze algemene bepalingen bieden u verschillende betalingsmogelijkheden.

- U kiest voor een jaarlijks geïndexeerde canon van (10)(2b),-. Dat betekent dat de canon elk jaar wordt aangepast aan de inflatie, verminderd met 1% per jaar (een voorbeeld: als het prijsindexcijfer van het CBS 2,5% bedraagt, wordt de canon verhoogd met 1,5%, berekend als 2,5% minus 1%). U betaalt de canon elk half jaar op 1 mei en 1 november.
- U kiest voor een 10 jaar vaste canon van (10)(2b),-. Iedere 10 jaar wordt de canon aangepast door de *grondwaarde bij aanvang van het tijdvak* te vermenigvuldigen met het dan geldende canonpercentage. U blijft de canon halfjaarlijks betalen.
  De canon wordt voor het eerst aangepast op 1 november 2026.
- U kiest voor een 25 jaar vaste canon van (10)(2b),-. Iedere 25 jaar wordt de canon aangepast door *de op dat moment geldende schaduwgrondwaarde* (de grondwaarde bij aanvang van het tijdvak, vermeerderd met de inflatie min 1% voor ieder verstreken jaar) te vermenigvuldigen met het dan geldende canonpercentage. U blijft de canon halfjaarlijks betalen.
  De canon wordt aangepast op 1 november 2041.
- U betaalt de canon met (10)(2b),- vooruit tot en met de einddatum van het huidige tijdvak.

Na de einddatum van uw erfpachttijdvak wordt een nieuwe canon van toepassing. Drie jaar voordat het zover is, krijgt u van ons bericht over de manier waarop de nieuwe canon wordt vastgesteld. U heeft dan ruim de tijd om u voor te bereiden.

Hieronder vindt u een financieel overzicht met de bedragen voor elke betaalwijze. Op het bijgevoegde bericht van acceptatie kunt u aangeven op welke wijze u de canon wilt voldoen.
U kunt alleen aan het begin van een nieuw tijdvak kiezen uit één van deze betaalwijzen. Daarna is veranderen van betaalwijze niet meer mogelijk. U kunt op elk moment kiezen voor afkoop van de canon voor het resterende deel van het tijdvak.

(10)(2e)

Financieel overzicht	
Huidige canon	(10)(2b) per jaar
Jaarlijks geïndexeerde canon gebaseerd op een percentage van 0,81% (prijspeil: 3e kwartaal, 2016)	(10)(2b) ,- per jaar
Vaste canon voor 10 jaar tot 1 november 2026, gebaseerd op een percentage van 2,90% (prijspeil: 3e kwartaal, 2016)	(10)(2b) ,- per jaar
Vaste canon voor 25 jaar tot 1 november 2041, gebaseerd op een percentage van 3,25% (prijspeil: 3e kwartaal, 2016)	(10)(2b) ,- per jaar
Vooruitbetaling (afkoopsom) voor de periode van 1 november 2016 tot en met 31 oktober 2066	(2b) (10)(2e)

Kiest u voor vooruitbetaling (afkoopsom)? Maakt u dan het bedrag van (10)(2b) ,- vóór 1 november 2016 over op rekeningnummer (10)(2e) t.n.v. Gemeente Amsterdam Grond en Ontwikkeling. Vergeet niet uw dossiernummer te vermelden: E3546/1. U ontvangt hiervoor na acceptatie van deze aanbieding ook een acceptgiro.

Betaal de afkoopsom vóór 1 november 2016. Zo voorkomt u dat we het bedrag moeten verhogen met een bedrag aan vaste rente voor elke dag dat de afkoopsom later dan de vervaldatum is ontvangen, de dagrente. Op jaarbasis is deze vaste rente 6%.

Wat moet u nu doen?
U vult het acceptatieformulier volledig in als u akkoord gaat met ons aanbod. Stuurt u dit vóór 8 oktober 2016 naar ons terug. Vergeet niet het formulier te ondertekenen en de notaris van uw keuze in te vullen.
Zodra wij het ondertekende acceptatieformulier van u hebben ontvangen, vragen wij het college van burgemeester en wethouders om bestuurlijke goedkeuring voor de conversie. Daarna komt de overeenkomst tot conversie en bestemmingswijziging tot stand.

Notariële akte
Bij conversie wordt het erfpachtcontract tussentijds gewijzigd. Bij een aanpassing van het erfpachtcontract moet de notaris een nieuwe akte opmaken. De notariële akte wordt ook ingeschreven in het Kadaster. De conversie en de nieuwe bestemming moeten binnen zes maanden in een notariële akte zijn vastgelegd. De gemeente vergoedt voor 50% tot een maximum van (10)(2b) ,- (inclusief BTW) de notariskosten en de inschrijvingskosten bij het Kadaster. De overige kosten betaalt u zelf. U kiest de notaris die de akte opmaakt. De tarieven voor een notariële akte verschillen per notariskantoor. Het is daarom verstandig om bij verschillende notariskantoren naar de tarieven te informeren.

Waar moet u nog meer op letten?
- Het kan zijn dat u voor deze conversie ook een publiekrechtelijke vergunning moet aanvragen bij uw stadsdeel. Doet u dit voordat u toestemming vraagt om het erfpachtcontract te wijzigen. U belt daarvoor met de afdeling Vergunningen van uw stadsdeel via het algemene informatienummer 14 020.
- Als u een hypotheek heeft, kan de conversie daarvoor ook gevolgen hebben. Uw bank of notaris kan u daarover meer vertellen.
- U betaalt ook overdrachtsbelasting. Ook daarover kan uw notaris u meer vertellen.

(10)(2e)

Heeft u nog vragen?
Mevrouw (10)(2e) (10)(2e) is via de telefoon o (10)(2e) (10)(2e) of per e-mail (10)(2e) @amsterdam.nl bereikbaar voor uw vragen. Voor algemene informatie kunt u terecht op www.amsterdam.nl/erfpacht.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e)

(10)(2e) (10)(2e)
Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Vernieuwing erfpachtstelsel
Amsterdam voert een nieuw systeem van eeuwigdurende erfpacht in. In de zomer van 2016 worden naar verwachting de eerste contracten volgens dit nieuwe stelsel afgesloten. Voor meer informatie kijkt u op www.amsterdam.nl/erfpacht

(10)(2e)

Retouradres:
Grond en Ontwikkeling
Erfpacht en Uitgifte
T.a.v. mevrouw (10)(2e) (10)(2e) en mevrouw (10)(2e) (10)(2e)
Antwoordnummer 10999
1000 RA AMSTERDAM

ACCEPTATIEFORMULIER

Conversie, bestemmingswijziging en constatering in notariële akte

---

Verklaring

Ondergetekende(n): (10)(2e)

geboren op: (10)(2e)

te: (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)

adres (10)(2e)

telefoonnummer: (10)(2e)

e-mailadres:

gaat in zijn hoedanigheid van erfpachter, althans als bevoegd vertegenwoordiger van de besloten vennootschap: DUSA Real Estate B.V., statutair gevestigd te Amsterdam

ERFPACHTRECHT:

Plaatselijke aanduiding	: Keurenplein (10)(2e) en Zuidermolenweg (10)(2e) te Amsterdam
Gemeente	: Sloten (N.H.)
Sectie	: G
Nummers	(10)(2e)
Kavelgrootte	: 1.334 m²
Bestemming	: "garage"
Dossiernummer	: E 3546/1
Algemene Bepalingen	: AB1955T (vaste canon)
Vervaldata	: 1 mei en 1 november
Einddatum erfpachtrecht	: 30 april 2016

(10)(2e)

akkoord met de aanbieding tot conversie en bestemmingswijziging van het hierboven genoemde erfpachtrecht, onder de voorwaarden zoals opgenomen in de aanbieding van de gemeente Amsterdam van 8 augustus 2016, briefnummer 2016-5293.

(10)(2e)

U kiest voor:

- [x] betaling van een jaarlijks te indexeren canon, groot (10)(2b),- per jaar voor de periode van 1 november 2016 tot 1 november 2017,
- [ ] betaling van een vaste canon van 10 jaar, groot (10)(2b),- per jaar voor de periode van 1 november 2016 tot 1 november 2026,
- [ ] betaling van een vaste canon van 25 jaar, groot (10)(2b),- per jaar voor de periode van 1 november 2016 tot 1 november 2041,
- [ ] betaling van een afkoopsom van (10)(2b),- voor de periode van 1 november 2016 tot en met 31 oktober 2066.

Notarisgegevens

De akte van conversie en bestemmingswijziging worden ondertekend bij notaris:

Naam
Kantoor
Adres/ Postbus
Postcode
Vestigingsplaats

(10)(2e)

(door erfpachter(s) / bevoegd vertegenwoordiger(s)* in te vullen)

Ondertekening

Aldus verklarende op: 28-9-2016 te: Amsterdam

(10)(2e)

(10)(2e)