005: Verzoek aanwijzen erfpachterdeskundige – AB 1915/1934/1937/1955

<ADRESSERING ERFPACHTER>

Onderwerp: Verzoek aanwijzen deskundige voor canonherziening einde tijdvak <Plaatselijke Aanduiding>

Bijlagen : - Formulier aanwijzing deskundige en opgave gebruik
- Lijst met erfpachtrechten in bouwblok
- Voorbeeldbrief opdracht deskundigen

Geachte @,

U bent erfpachter van <Plaatselijke Aanduiding>. Uw pand staat op gemeentelijke grond. Voor het gebruik van de grond betaalt u een erfpachtvergoeding aan de gemeente Amsterdam, de 'canon'.

Dit erfpachtrecht is 75 jaar geleden uitgegeven. De canon was aanvankelijk een afgeleide van de grondwaarde onder uw pand. Soms is sindsdien de grondwaarde flink gestegen maar is de canon niet meer aangepast.

Wanneer het tijdvak van een erfpachtrecht afloopt, wordt de canon opnieuw vastgesteld op basis van de huidige (gestegen) grondwaarde. Dit leidt tot een verhoging van de canon.

Het tijdvak van uw erfpachtrecht loopt tot en met <DATUM EINDE TIJDVAK>. Per deze datum zal de canon van uw erfpachtrecht wijzigen.

@KEUZE 1: AB OP TIJD AANGEZEGD brf. 002:
Op @DATUM AANZEGGING AB@ heeft de gemeente Amsterdam u of de vorige eigenaar de nieuwe algemene bepalingen aangezegd. In dezelfde brief bent u geïnformeerd over de procedure van canonherziening**.@**

@KEUZE 2: AB TE LAAT AANGEZEGD brf.003:
Op @DATUM BRIEF@ heeft de gemeente Amsterdam u of de vorige eigenaar de mogelijkheid geboden om de oude bepalingen te houden, of nieuwe bepalingen te laten gelden (AB 2000). U koos voor de AB @1915/1934/1937/1955/2000@. In dezelfde brief bent u geïnformeerd over de procedure van canonherziening.@

Bouwbloksgewijze herziening en aanwijzing van deskundigen
Uw erfpachtrecht ligt in een zogeheten 'bouwblok'. Een bouwblok is een gebied dat in de akte van uitgifte in erfpacht als zodanig is aangeduid. Voor alle erfpachtrechten in een bouwblok eindigen de tijdvakken gelijktijdig.
De canon wordt voor het nieuwe tijdvak van 50 jaar vastgesteld door drie deskundigen. De deskundigen zijn meestal makelaars. De gemeente wijst een deskundige aan en alle erfpachters in het bouwblok wijzen samen een deskundige aan. Deze twee deskundigen wijzen samen de derde deskundige aan. Deze commissie van drie deskundigen gaat uw erfpachtrecht taxeren en bepalen samen de nieuwe canon voor uw erfpachtrecht.

Hoe wordt de deskundige namens de erfpachters bepaald?
U wijst een deskundige aan. Hetzelfde geldt voor de andere erfpachters binnen het bouwblok. Als meer dan 50% van de erfpachters in een bouwblok dezelfde deskundige kiest, is deze automatisch benoemd en gaat deze deskundige de canon vaststellen voor alle erfpachtrechten in uw bouwblok.

Als na de eerste keuze geen meerderheid voor een deskundige bestaat, dan worden de erfpachters in de gelegenheid gesteld om nogmaals een deskundige aan te wijzen. Minimaal 25% van de erfpachters moet in deze tweede ronde dezelfde deskundige aanwijzen. Als dit niet lukt, verzoekt de gemeente de rechtbank om namens de erfpachters een deskundige aan te wijzen.

Om overleg tussen u en andere erfpachters in het bouwblok mogelijk te maken, heb ik een lijst van de erfpachtrechten in uw bouwblok toegevoegd.

De gemeente heeft zelf al een deskundige aangewezen, namelijk: @NAAM@, van het kantoor @NAAM KANTOOR+PLAATS@.

De gemeente verstrekt de opdracht (mede namens de erfpachters) aan de drie gekozen deskundigen. Een voorbeeld van de opdrachtbrief vindt u als bijlage. De drie deskundigen leggen de canon van uw erfpachtrecht bindend vast voor het nieuwe tijdvak. U kunt vooraf op- en aanmerkingen maken op het concept rapport. Daarna stellen de deskundigen het definitieve rapport op. U ontvangt uiteraard een exemplaar. De kosten van het rapport komen voor de helft voor rekening van de erfpachter en voor de helft voor rekening van de gemeente. De gemiddelde kosten voor een deskundigenrapport liggen rond de € 1.000,- (totaal).

Antwoordformulier
Voor het opstellen van het rapport is het van belang dat het huidige gebruik van het erfpachtrecht bij de gemeente bekend is. U kunt op het bijgevoegde formulier aangeven hoe u het erfpachtrecht gebruikt.

Wat moet u doen?
Ik verzoek u voor @DATUM BRIEF + ZES WEKEN@ het bijgevoegde formulier ‘Aanwijzing deskundige en opgave gebruik’ in te vullen en terug te sturen.

Tot slot
Heeft u uw woning verkocht? Of staat uw woning te koop? Dan moet u tijdens de procedure canonherziening de koper hierover informeren.

Meer informatie
Wilt u meer informatie? Lees dan eerst de bijgevoegde folder door, of kijk op de website www.amsterdam.nl/erfpacht. Heeft u liever persoonlijk contact? De medewerkers van Bureau Erfpacht staan u graag te woord. Boven deze brief staan de contactgegevens van de medewerker die uw dossier behandelt.

Met vriendelijke groet,



De heer drs. C.C.P.M. van Ginneken
Hoofd Bureau Erfpacht

Aan het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht
T.a.v.: <BEHANDELAAR>
Antwoordnummer 10999
1000 RA AMSTERDAM

FORMULIER

AANWIJZING DESKUNDIGE EN OPGAVE GEBRUIK

Ondergetekende : ……

geboren : ……

te : ……

adres : ……

postcode/woonplaats : ……

telefoonnummer : ……

emailadres : ……

verklaart dat hij/zij erfpachter(s) of bevoegd vertegenwoordiger is/zijn van het volgende erfpachtrecht:

ERFPACHTRECHT

Plaatselijke aanduiding:	<Plaatselijke Aanduiding>
Kadastrale aanduiding:	Gemeente <GEMEENTE>, sectie <SECTIE>, nummer <NUMMER>
Huidige bestemming:	<BESTEMMING>
Bouwblok:	<BOUWBLOK>
Dossiernummer:	<DOSSIERNUMMER>
Algemene Bepalingen:	<ALGMENE BEPALINGEN>
Datum einde tijdvak:	<DATUM EINDE TIJDVAK>

Ik wijs de volgende deskundige aan:

Naam : ……

Naam kantoor : ……

Kantooradres deskundige : ……

Postcode/Plaats :……

Gebruik van het erfpachtrecht
Geef een omschrijving van het huidige gebruik van het erfpachtrecht:

……

……

Ik verklaar hierbij
de gemeente te machtigen om namens mij de opdracht aan de deskundigencommissie te verstrekken conform de bijgevoegde standaard opdrachtbrief.

Getekend te : ……

Datum : ……

Handtekening:

---

* doorhalen wat niet van toepassing is

Voeg een kopie van uw legitimatiebewijs toe. Wij hebben de volgende gegevens van u nodig: naam, geboortedatum, 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.