Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.
T.a.v. 5.1.2e
Postbus 3000
1500 HA Zaandam

Datum	26 augustus 2015
Ons kenmerk	2015-8063
Ons dossier	E4489/(10)(2e)
Behandeld door	5.1.2e 5.1.2e, Grond en Ontwikkeling, 5.1.2e 5.1.2e
Bijlage	Antwoordformulier A en antwoordformulier B, Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000
Onderwerp	Aanbieding, nieuwe grondwaarde en nieuwe canon voor het erfpachtrecht gelegen aan Buikslotermeerplein 5.1.2e te Amsterdam.

Geachte heer/ mevrouw,

Volgens mijn gegevens staat het hieronder omschreven erfpachtrecht op naam van Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.

ERFPACHTRECHT

Plaatselijke aanduiding	: Buikslotermeerplein 5.1.2e
Kadastrale aanduiding	: Amsterdam sectie AL nummer 2521 A5.1.2e
Huidige bestemming	: winkel
Dossiernummer	: E4489/(10)(2e
Algemene Bepalingen	: AB 1966
Datum einde tijdvak	: 31 december 2016

Let op: Deze brief bevat een aanbieding van de gemeente Amsterdam (hierna te noemen: "gemeente") met betrekking tot de vaststelling van de nieuwe grondwaarde en canon van het voornoemde erfpachtrecht. U bent niet verplicht om deze gemeentelijke aanbieding te accepteren. Indien u op het bijgevoegde formulier aangeeft dat u de gemeentelijke aanbieding niet accepteert, zullen de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon van het erfpachtrecht bindend worden vastgesteld door een commissie van drie onafhankelijke deskundigen. Verderop in deze brief wordt aangegeven welke actie u hiervoor dient te ondernemen.

Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl.

5.1.2e

Op 31 december 2016 eindigt het lopende tijdvak van het erfpachtrecht. Daarna gaat een nieuw tijdvak in, dat begint op 1 januari 2017 en zal eindigen op 31 december 2066. 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.

De belangrijkste veranderingen in één oogopslag
- er wordt een nieuwe grondwaarde en een nieuwe canon vastgesteld;
- er gaat een nieuw tijdvak in van 50 jaar;

Nieuwe algemene bepalingen
Bij brief d.d. 6 december 2012 heeft de gemeente u de nieuwe algemene bepalingen aangezegd. Vanaf 1 januari 2017 zijn de AB 2000 van toepassing op de voornoemde erfpachtrechten.

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

Gemeentelijke aanbieding nieuwe grondwaarde en nieuwe canon
De gemeente doet u een aanbieding voor de nieuwe grondwaarde en nieuwe canon per 1 januari 2017.

De nieuwe grondwaarde is gebaseerd op de bestemming winkel en is berekend door het aantal vierkante meter bruto vloeroppervlak te vermenigvuldigen met de grondprijs per vierkante meter.

De in deze aanbieding genoemde canon is gebaseerd op het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak (bvo) van uw erfpachtrecht. De oppervlakte in vierkante meters bvo vermeld in deze aanbieding is gebaseerd op de meetgegevens van het meetbureau EN Vastgoed advies. Omdat het erfpachtrecht echter afwijkt van de feitelijke situatie, heeft de gemeente op basis van de meetgegevens van het meetbureau een schatting moeten maken. Ik verzoek u vriendelijk om het aantal vierkante meters bvo te controleren. Mocht u van mening zijn dat de oppervlakte onjuist is, dan dient u dit zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk vóór 26 september 2015 aan de gemeente kenbaar te maken. U dient dit te onderbouwen door middel van een gecertificeerd meetrapport, opgesteld door een onafhankelijk meetbureau. Wanneer de gemeente hiertoe aanleiding ziet, ontvangt u hierna een nieuwe aanbieding.

Er wordt een depreciatiefactor toegepast op de nieuwbouwgrondprijs per vierkante meter omdat er sprake is van bestaande bebouwing. De grondwaarde wordt berekend door de grondprijs per vierkante meter te vermenigvuldigen met het totaal aantal vierkante meters bruto vloeroppervlakte . De nieuwe canon is berekend door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het huidige canonpercentage.

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

Huidige bestemming	: winkel
Aantal vierkante meters bvo (begane grond)	: 185 m²
Grondprijs per vierkante meter bvo	: € 5.1.2e
Depreciatiefactor	: 25%
Nieuwe grondwaarde bij prijspeil 2015	: € 5.1.2e
Canonpercentage (3e kwartaal 2015)	: 0,76
Nieuwe canon per 1 januari 2017 (jaarlijks geïndexeerd)	: € 5.1.2e

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;[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 grondwaarde *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 voor het hele tijdvak van 50 jaar. De afkoopsom is gelijk aan de door de gemeente of de door deskundigen vast te stellen grondwaarde.

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	: 1,45
Nieuwe canon per 1 januari 2017	: € 5.1.2e

25 jaar vaste canon:

Canonpercentage	: 1,76
Nieuwe canon per 1 januari 2017	: € 5.1.2e

[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 grondwaarde bij het begin van het tijdvak, vermeerderd met de inflatie min 1% voor ieder jaar sinds de ingang van het tijdvak.

5.1.2e

Afkoop:
Afkoopsom per 1 januari 2017 : € 5.1.2e

De herziene canon wordt in rekening gebracht met ingang van 1 januari 2017.

Omdat de canon in het nieuwe tijdvak hoger is dan die in het lopende tijdvak, bestaat er een ingroeiregeling. In deze regeling krijgt de erfpachter korting. In het eerste jaar betaalt u de oude canon, plus 1/3 van het verschil met de nieuwe canon. In het tweede jaar betaalt u de oude canon, plus 2/3 van het verschil. In het derde jaar betaalt u de volledige nieuwe canon.
Ook voor de afkoopsom is de ingroeiregeling van toepassing.

Wanneer u de gemeente binnen drie maanden na ontvangst van deze kennisgeving schriftelijk laat weten dat u akkoord gaat met de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon, dan zullen de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon met ingang van het nieuwe tijdvak van kracht worden.

Ik verzoek u binnen drie maanden op het bijgevoegde antwoordformulier (zie bijlage) aan de gemeente kenbaar te maken of u akkoord gaat met de nieuwe grondwaarde 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 grondwaarde, of indien u niet binnen drie maanden reageert, dan stelt een onafhankelijke taxatiecommissie van drie deskundigen de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon vast voor het komende tijdvak van 50 jaar.

De gemeente heeft voor een eventuele deskundigenprocedure de heer 5.1.2e van C.B.R.E Amsterdam als haar deskundige aangewezen.

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 één 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.

De kosten voor een deskundigenrapport komen voor de helft voor uw rekening en voor de helft voor rekening van de gemeente. Mocht u een indicatie willen van de hoogte van deze kosten, kunt u dit navragen bij uw deskundige.

Notariële akte
Of u nu kiest voor de gemeentelijke aanbieding of voor vaststelling door deskundigen, de nieuwe canon moet worden vastgelegd in een notariële akte. De gemeente verstrekt namens u de opdracht aan de notaris. Door het bijgaande antwoordformulier te ondertekenen, gaat u daarmee

akkoord. De gemeente vergoedt voor 50% tot een maximum van € 5.1.2e de notariskosten. De overige kosten betaalt u zelf.

De gemeente geeft de opdracht aan notariskantoor Lubbers en Dijk. U kunt op bijgaand formulier aangeven als u een andere notaris wilt. De tarieven voor een notariële akte verschillen per notariskantoor.

Antwoordformulier
Via het bijgevoegd antwoordformulier dient u mij vóór 26 november 2015 te laten weten of u de nieuwe grondwaarde 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.

Ten slotte
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.

Hoogachtend,

Constan van Ginneken
Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

<u>Vernieuwing erfpachtstelsel</u>
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
Voor deze aanbieding gelden de voorwaarden van voortdurende erfpacht. Als het mogelijk is om over te gaan naar het nieuwe stelsel, dan krijgt u van ons bericht.

5.1.2e

Grond en Ontwikkeling
Erfpacht en Uitgifte
T.a.v.: 5.1.2e 5.1.2e
Antwoordnummer 10999
1000 RA AMSTERDAM

ANTWOORDFORMULIER

CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK

Ondergetekende(n) : _____

geboren : _____

te : _____

adres : _____

postcode/woonplaats : _____

telefoonnummer : _____

e-mailadres : _____

verklaart in zijn hoedanigheid van erfpachter, althans als bevoegd vertegenwoordiger (bewijsstukken meezenden) van: _____
_____, zijnde de erfpachter van het navolgende erfpachtrecht:

ERFPACHTRECHT	
Plaatselijke aanduiding	: Buikslotermeerplein 5.1.2e
Kadastrale aanduiding	: Amsterdam sectie AL, nummer 5.1.2e
Huidige bestemming	: winkel
Dossiernummer	: E4489/(10)(2e)
Algemene Bepalingen	: AB 1966
Datum einde tijdvak	: 31 december 2016

- ☐ OPTIE 1: akkoord te gaan met de op 26 augustus 2015 met kenmerk 2015-8063 door de gemeente voorgestelde nieuwe grondwaarde van € 5.1.2e en de nieuwe canon van € 5.1.2e voor bovengenoemd erfpachtrecht.

- ☐ OPTIE 2: **niet** akkoord te gaan met de op 26 augustus 2015 met kenmerk 2015-8063 door de gemeente voorgestelde nieuwe grondwaarde van € 5.1.2e en de nieuwe canon van € 5.1.2e voor bovengenoemd erfpachtrecht. De nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon worden door deskundigen vastgesteld, waarbij de kosten van het taxatierapport voor de helft van rekening van de erfpachter komen.

Graag. één van bovenstaande mogelijkheden aankruisen

5.1.2e

INVULLEN INDIEN U VOOR OPTIE 1 KIEST:

Canonbetaling

Erfpachter wenst in aanmerking te komen voor de volgende canonbetaling:

- ❑ een jaarlijks geïndexeerde canon van € [redacted] per jaar
- ❑ een vaste canon voor 10 jaar van € 5.1.2e per jaar
- ❑ een vaste canon voor 25 jaar van € [redacted] per jaar

- ❑ afkoop van de canon voor het lopende tijdvak, door betaling van een afkoopsom van € 5.1.2e (grondwaarde minus ingroeikorting)

Graag één van bovenstaande mogelijkheden aankruisen

Notaris

De notariële akte wordt opgemaakt door notaris:

Naam/kantoornaam : _____

Adres : _____

Postcode/plaats : _____

5.1.2e

INVULLEN INDIEN U VOOR OPTIE 2 KIEST:

Deskundige

Erfpachter wijst als deskundige aan:

Naam/kantoornaam : _____

Kantooradres deskundige : _____

Postcode/plaats : _____

_____

---

ondertekening

Getekend te : _____

Datum : _____

Handtekening(en):

---------- ----------

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.

Door ondertekening van dit formulier gaat u ermee akkoord dat de gemeente mede namens u de opdracht aan het notariskantoor verstrekt.

5.1.2e