2350

div

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon [redacted]
Fax [redacted]

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma & Regie
Bureau Erfpacht

AANTEKENEN MET BERICHT VAN ONTVANGST
De heer [redacted]
Strandvlietlaan [redacted]
[redacted] Ouderkerk aan de Amstel

Datum	6 november 2009
Kenmerk	2009014111
Dossiernummer	E 2200/9
Behandeld door	Mevrouw mr. [redacted]
Doorkiesnummer	[redacted]
Faxnummer	[redacted]
E-mail	[redacted]@oga.amsterdam.nl
Bijlage(n)	Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000

Onderwerp: Aanzeggen nieuwe algemene bepalingen in verband met canonherziening einde tijdvak Ferguutstraat [redacted] te Amsterdam.

Geachte heer Boersma,

Volgens mijn gegevens staat het hieronder omschreven erfpachtrecht op uw naam.

Erfpachtrecht

Plaatselijke aanduiding:	Ferguutstraat [redacted]
Gemeente:	Sloten
Sectie:	C
Nummer:	[redacted]
Kavelgrootte:	134 m^2
Bestemming:	4 woningen
Dossiernummer:	E 2200/9
Algemene Bepalingen:	AB 1937
Datum einde tijdvak:	30 november 2013

Op 30 november 2013 zal uw erfpachtrecht het einde van het lopende tijdvak bereiken. Daarna gaat een nieuw tijdvak in, dat begint op 1 december 2013 en zal eindigen op 30 november 2063. Op grond van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937[1] (hierna te noemen: AB 1937) heeft de gemeente Amsterdam de bevoegdheid[2] om de algemene bepalingen en de canon te herzien.

In het nieuwe tijdvak zullen de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000[3] (hierna te noemen: AB 2000) van toepassing zijn.

[1] Vastgesteld bij besluit van de Gemeenteraad van 3 maart 1937, nummer 51
[2] Artikel 6 van de AB 1937
[3] Vastgesteld bij besluit van de Gemeenteraad van 15 november 2000, nummer 689.

De belangrijkste veranderingen in één oogopslag

- de AB 2000 worden van toepassing;
- er wordt een nieuwe grondwaarde en een nieuwe canon vastgesteld;
- er gaat een nieuw tijdvak in van 50 jaar.

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[4];
- 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[5] 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 deskundigen vast te stellen grondwaarde.

U kunt alleen bij het begin van het nieuwe tijdvak kiezen uit één van deze betalingsmogelijkheden. Daarna is veranderen van betalingswijze niet meer mogelijk. Wel kunt u altijd kiezen voor afkoop van de canon voor het resterende deel van het tijdvak.

Hoe verloopt de procedure

1. Een onafhankelijke taxatiecommissie bestaande uit drie deskundigen stelt bouwblooksgewijs de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon vast van uw erfpachtrecht voor het komende tijdvak van 50 jaar. U wijst met de andere erfpachters in uw bouwblok een deskundige aan. Ook de gemeente wijst een deskundige aan. Deze twee deskundigen kiezen samen de derde deskundige. Deze drie deskundigen stellen een taxatierapport op, waarin de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon worden vastgesteld. In 2011 ontvangt u een brief met nadere informatie over de aanwijzing van de deskundigen en de vaststelling van de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon. De kosten van de taxatie komen voor de helft voor uw rekening en voor de andere helft voor rekening van de gemeente[6].

2. Voorafgaand aan de canonherziening kijkt de gemeente naar het gebruik van het perceel. Het feitelijk gebruik is medebepalend voor de hoogte van de nieuwe canon. Als het feitelijk gebruik afwijkt van de bestemming van het erfpachtrecht, zal de gemeente contact met u opnemen. Afwijkend gebruik kan worden toegestaan als het niet in strijd is met het geldende bestemmingsplan.

3. Later in de procedure kunt u kiezen uit één van de vier bovengenoemde betalingsmogelijkheden. De gemeente zal u hierover schriftelijk informeren.

---

[4] 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%).
[5] 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.
[6] Artikel 27 lid 10 van de AB 1937

4. De notaris maakt de notariële akte op, waarmee de canonherziening wordt vastgelegd. De kosten voor de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers (10)(2e)- (10)(2e) voor de helft voor uw rekening en voor de helft voor rekening van de gemeente[7].

Opzegging

Indien u het erfpachtrecht naar aanleiding van de wijziging van de algemene bepalingen wilt opzeggen, kunt u dat doen binnen een jaar na ontvangst van deze brief. De gemeente verwijst u hiervoor naar artikel 15 lid 1 sub b van de AB 1937.

Tenslotte

Indien u voor aanvang van het nieuwe tijdvak uw erfpachtrecht verkoopt, verzoek ik u de koper 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.erfpacht.amsterdam.nl

Hoogachtend

(10)(2e)
(10)(2e)

[7] Artikel 7 lid 2 van de AB 1937