05242

Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 254 4111
Fax 020 254 41 10
info@oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf
Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

AANTEKENEN MET BERICHT VAN ONTVANGST

5.1.2e
1065 SW Amsterdam

Datum	16 januari 2012
Ons Kenmerk	2012-490
Behandeld door	5.1.2e
Doorkiesnummer	020-2544186
Faxnummer	020-2544110
E-mail	5.1.2e@oga.amsterdam.nl
Onderwerp	Aanbieding nieuwe canon en grondwaarde.
Bijlage(n)	1. Antwoordformulieren A en B 2. Brochure "Canonherziening einde tijdvak" 3. Retourenvelop

Geachte heer, mevrouw,

Volgens de gemeentelijke gegevens staat het hieronder omschreven erfpachtrecht op uw naam.

ERFPACHTRECHT

Plaatselijke aanduiding: Kadastrale aanduiding:	5.1.2e
Huidige bestemming:	koopwoning
Bouwblok:	5.1.2e
Dossiernummer:	
Stadsdeel:	West
Algemene Bepalingen:	AB2000
Datum einde tijdvak:	30 november 2013
Aantal m^2 gebruiksoppervlakte	48,00 m^2

Erfpacht in Amsterdam
U bent, net zoals de meeste mensen die een woning of bedrijfspand in Amsterdam hebben gekocht, geen eigenaar van de grond waarop uw pand staat. U heeft namelijk een erfpachtrecht.

Het Ontwikkelingsbedrijf is bereikbaar per metro, sneltram en tram (lijn 7 en 10), halte Weesperplein

5.1.2e

1015160

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Wat is erfpacht?
Erfpacht is een recht dat ligt tussen eigendom en huur. De gemeente Amsterdam verkoopt al sinds 1896 in de regel geen grond meer. Een groot deel van deze grond wordt in erfpacht uitgegeven.
Dat betekent dat de gemeente eigenaar van de grond blijft en dat erfpachters gedurende lange tijd het gebruiksrecht ervan krijgen. Zij betalen hiervoor een vergoeding, die canon wordt genoemd.

Wat is een tijdvak?
De Gemeente Amsterdam geeft uit in voortdurende erfpacht met tijdvakken van 50 jaar (vroeger 75 jaar). Dit houdt in dat uw erfpachtrecht niet eindigt, maar door blijft lopen. Wel is het zo dat er eenmaal in de 50 of 75 jaar een herziening van de Algemene Bepalingen en van de canon plaats vindt. Op 1 december 2013 gaat voor uw erfpachtrecht een nieuw tijdvak in dat zal eindigen op 30 november 2063.

Hoe komt canonherziening einde tijdvak tot stand?
Omdat het einde van het tijdvak nadert, ontvangt u van de Gemeente Amsterdam deze brief. Hierin leest u precies wat er gaat veranderen en hoe dat moet gebeuren, dus ook wat u als erfpachter zelf moet doen.

In deze brief zal de gemeente u een aanbieding doen voor de nieuwe canon, welke jaarlijks wordt geïndexeerd. Ik wil benadrukken dat hier sprake is van een *aanbieding*, die u al dan niet kunt accepteren. U heeft ook de mogelijkheid om het nieuwe canonbedrag vast te laten stellen door drie onafhankelijke deskundigen.

Meer informatie?
De gemeente gaat ervan uit dat de canonherziening einde tijdvak voor u als erfpachter grote gevolgen kan hebben. De gemeente stelt zich als taak u zo goed mogelijk voor te lichten. Ik verzoek u deze brief en de extra toelichting in de brochure goed door te lezen. Heeft u daarna nog vragen? Dan kunt u terecht bij een van onze medewerkers van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (Bureau Erfpacht). Zij helpen u graag verder. In het briefhoofd kunt u terugvinden wie de behandelaar van uw dossier is en wat zijn of haar contactgegevens zijn. Daarnaast organiseert Bureau Erfpacht een bijeenkomst waar u vragen kunt stellen over de procedure canonherziening einde tijdvak.

Nieuwe grondwaarde en nieuwe canon
Op 1 december 2013 gaat –met betrekking tot uw erfpachtrecht- een nieuw tijdvak in dat zal eindigen op 30 november 2063. Op grond van artikel 11 van de AB 2000 heeft de Gemeente Amsterdam de bevoegdheid om bij het einde van het tijdvak voor het nieuwe tijdvak nieuwe algemene bepalingen van toepassing te verklaren en de canon te herzien.

Voor het geval u niet kiest voor de vaststelling van de nieuwe canon door deskundigen biedt de gemeente u de hieronder vermelde canon aan, die jaarlijks wordt geïndexeerd, welke ingaat op 1 december 2013.

Deze nieuwe canon heeft de gemeente als volgt berekend.

1015160

- De gemeente neemt de grondprijs per m2 gebruiksoppervlak (gbo) zoals deze – voor uw buurt- door de gemeente is vastgesteld in het gemeentelijk grondprijsbeleid en vermenigvuldigt deze grondprijs per m2 met de oppervlakte van uw erfpachtrecht. De gemeente gebruikt hiervoor de oppervlakte zoals deze in de laatste erfpachtakte is opgenomen.
- Omdat uw erfpachtrecht een bestaand erfpachtrecht betreft, past de gemeente een korting (correctiefactor) toe van 25% - op de grondwaarde van uw erfpachtrecht- ten opzichte van nieuwe erfpachtrechten. De gemeente vermenigvuldigt de uitkomst van de berekening bij het vorige punt met een factor van 0,75. Hierdoor ontstaat de actuele grondwaarde voor het nieuwe tijdvak van uw erfpachtrecht.
- De actuele grondwaarde wordt gebruikt als uitgangspunt voor de nieuwe canon. De gemeente vermenigvuldigt de grondwaarde met het canonpercentage om de nieuwe canon te berekenen. De gemeente berekent dit canonpercentage op basis van het rendement op langlopende staatsleningen.

Grondprijs per m² gebruiksoppervlakte:	€ 791 (prijspeil 2011)
Correctiefactor:	25%
Nieuwe grondwaarde:	€ 28.476,00
Canonpercentage:	3,31
Nieuwe canon per 1 december 2013:	**€ 943,00 per jaar**

Keuze betaalwijze canon
Onder de AB 2000 kunt u kiezen uit drie wijzen waarop de jaarlijkse canon wordt berekend. In beginsel wordt de verschuldigde canon jaarlijks geïndexeerd. U kunt er ook voor kiezen dat de jaarlijks te betalen canon wordt vastgezet voor 10 jaar[10] dan wel 25 jaar[11] en dat de canon na deze periode opnieuw wordt vastgesteld. Ook kunt u ervoor kiezen de canon af te kopen voor het gehele tijdvak van 50 jaar.

U kunt alleen aan het begin van een nieuw tijdvak kiezen voor 10 jaar vaste canon dan wel 25 jaar vaste canon. Daarna veranderen is 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 indexering van de canon. Het canonpercentage en de canon verschillen voor 10 jaar vaste canon, 25 jaar vaste canon en afkoop. De hierbij behorende bedragen zijn hieronder weergegeven.

[10] Betaling van een 10 jaar vaste canon die gedurende het gehele tijdvak, steeds na verloop van 10 jaar wordt vastgesteld. Iedere 10 jaar wordt de canon aangepast door de grondwaarde bij aanvang van het tijdvak te vermenigvuldigen met het op dat moment geldende canonpercentage.
[11] Betaling van 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 (grondwaarde bij het begin van het tijdvak, vermeerderd met inflatie min 1% voor ieder jaar sinds ingang tijdvak) te vermenigvuldigen met het op dat moment geldende canonpercentage.

1015160

10 jaar vaste canon:	
Canonpercentage:	**4,20**
Nieuwe jaarcanon per 1 december 2013:	€ 1.195,00 per jaar
25 jaar vaste canon:	
Canonpercentage:	**4,81**
Nieuwe jaarcanon per 1 december 2013:	€ 1.370,00 per jaar
Afkoop:	
Afkoopsom per 1 december 2013:	€ 28.478,00

Antwoordformulier
Gaat u akkoord met de gemeentelijke aanbieding dan kunt u uw keuze voor jaarlijks geïndexeerde canon, 10 jaar vaste canon, 25 jaar vaste canon of afkoop schriftelijk aan de gemeente kenbaar maken met antwoordformulier A.

Gaat u niet akkoord met de gemeentelijke aanbieding? Dan wordt de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon bindend vastgesteld door drie onafhankelijke deskundigen. U leest meer over de deskundigenprocedure in bijgevoegde brochure Canonherziening einde tijdvak. Als u hiervoor kiest dan vult u antwoordformulier B in.

Let op: Als u vóór 16 april 2012 geen reactie heeft gegeven, gaat u automatisch akkoord met de gemeentelijke aanbieding voor de nieuwe canon en grondwaarde. Er zal dan vanaf 1 december 2013 automatisch een jaarlijks geïndexeerde canon van € 943,00 per jaar gelden.

Bestemming en gebruiksoppervlakte[12]
Op het antwoordformulier dient u ook onder het kopje *afwijkende bestemming*, aan te geven of het gebruik en het aantal vierkante meters gebruiksoppervlakte van het erfpachtrecht in overeenstemming is met de bestemming en het aantal vierkante meters zoals op pagina 1 van deze brief is omschreven. Wanneer het feitelijk gebruik niet overeenstemt met de bestemming en/of het aantal vierkante meters gebruiksoppervlakte groter of kleiner is dan vermeld, dient u dit aan te geven op het antwoordformulier.

Notariële akte
De nieuwe canon, grondwaarde moeten vastgelegd worden in een notariële akte. Op het antwoordformulier kunt u aangeven of u door een ander notariskantoor dan Lubbers en Dijk notarissen te Amsterdam de canonherziening einde tijdvak in de notariële akte vast wilt laten leggen.

Brochure Canonherziening einde tijdvak
Bij deze brief is de brochure "Canonherziening einde tijdvak" gevoegd. Hierin vindt u een toelichting op de canonherzieningsprocedure. In de brochure vindt u ook informatie over

[12] Het aantal m2 gebruiksoppervlakte van de woning kunt u vinden in het taxatieverslag horende bij de jaarlijkse WOZ aanslag van uw woning.

1015160

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

de zogenaamde ingroeiregeling en subsidieregeling. De brochure en deze brief zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het is daarom van belang om zowel deze brief als de brochure aandachtig door te nemen.

Samengevat: welke stappen moet u nemen?:

1. U leest deze brief, de brochure "Canonherziening einde tijdvak" en de antwoordformulieren A en B goed door.
2. Gaat u akkoord met de gemeentelijke aanbieding, vul dan formulier A in en zendt u dit vóór 16 april 2012 terug naar de gemeente.
3. Gaat u niet akkoord met de gemeentelijke aanbieding, vul dan formulier B in en zendt u dit vóór 16 april 2012 terug naar de gemeente.

Tot slot

Als u gedurende de procedure canonherziening einde tijdvak uw erfpachtrecht verkoopt dan wel reeds heeft verkocht, bent u verplicht de koper direct te informersn over de canonherziening.

Mocht deze brief niet aan de juiste persoon geadresseerd zijn, dan verzoeken wij u om dit zo spoedig mogelijk te laten weten aan degene die in deze brief als behandelaar vermeld staat. Indien u nog vragen en/of opmerkingen heeft dan kunt u tevens contact opnemen met degene die in deze brief als behandelaar vermeld staat.

Meer informatie over erfpacht vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht

Hoogachtend,

5.1.2e

Bureau Erfpacht

1015160

5.1.2e