Gemeente Amsterdam

VASTSTELLINGSOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon, de **Gemeente Amsterdam**, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [redacted], directeur van Grond en Ontwikkeling, hierna te noemen "de Gemeente"; en
2. mevrouw [redacted], geboren te Hilversum op [redacted], wonende te Amsterdam, Waalstraat [redacted], hierna te noemen "[redacted]

hierna tezamen te noemen "Partijen".

In aanmerking nemende:

- Dat het perceel met de daarop te bouwen opstal, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V, nummer [redacted] en plaatselijk bekend Waalstraat [redacted] te Amsterdam, is uitgegeven op 15 december 1937 (eerste tijdvak loopt tot 1 juni 2012), waarbij de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937 van toepassing werden verklaard;
- Dat het erfpachtrecht vervolgens is gesplitst in appartementsrechten en dat bij de splitsing de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 van toepassing zijn verklaard;
- Dat [redacted] sinds 12 oktober 2006 erfpachter is van het appartementsrecht gelegen aan de Waalstraat [redacted] te Amsterdam en kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V, nummer [redacted]
- Dat op 1 juni 2012 het tweede erfpachttijdvak van 50 jaar is aangevangen en dat in dat kader de Gemeente conform artikel 11 AB2000 op 27 februari 2009 een aanbieding heeft verzonden voor de nieuwe canon;
- Dat [redacted] deze aanbieding op 25 mei 2009 heeft geaccepteerd, waarbij [redacted] op 17 december 2011 de betalingswijze heeft veranderd van een 25 jaar vaste jaarlijkse canon in vooruitbetaling van de canon voor het nieuwe erfpachttijdvak van 50 jaar;
- Dat [redacted] vervolgens heeft gesteld dat de hoogte van de afkoopsom niet juist was;
- Dat tussen Partijen hierover diverse brieven zijn verzonden en dat [redacted] zich genoodzaakt zag een gerechtelijke procedure te starten tegen de Gemeente;
- Dat [redacted] tot in hoogste instantie hebben geprocedeerd en dat de Hoge Raad bij arrest van 29 april 2016 het arrest van het Hof van 28 oktober 2014 heeft vernietigd, heeft terugverwezen naar Hof Den Haag en [redacted] heeft veroordeeld tot voldoening aan de Gemeente van de proceskosten van de Hoge Raad;

- Dat Partijen een akkoord hebben bereikt over de voorwaarden waaronder de procedure in dit stadium definitief kan worden beëindigd en dat deze afspraken/voorwaarden tussen partijen in deze vaststellingsovereenkomst worden vastgelegd.

Partijen zijn ter beëindiging van dit geschil het volgende overeengekomen.

1. [redacted] zal de proceskostenvergoeding ter zake van de cassatieprocedure bij de Hoge Raad ad € [redacted] aan de Gemeente betalen. Dit bedrag zal [redacted] uiterlijk 2 weken na ondertekening door beide partijen van deze vaststellingsovereenkomst overmaken op rekeningnummer IBAN NL96 INGB 0004 5000 62 ten name van Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling onder vermelding van routecode 77400019.
2. De Gemeente heeft ter uitvoering van het arrest van het Hof reeds een bedrag van € [redacted] aan proceskostenvergoeding voldaan aan [redacted] De Gemeente zal dit bedrag niet terugvorderen van [redacted]
3. [redacted] heeft op 30 mei 2012 de canon voor het nieuwe erfpachttijdvak bij vooruitbetaling voldaan door betaling van een bedrag van € [redacted] zal uiterlijk 3 maanden na ondertekening door beide partijen van deze vaststellingsovereenkomst medewerking verlenen aan het passeren van de akte houdende canonherziening einde tijdvak (hierna CHET-akte). De CHET-akte dient een uitwerking te zijn van de CHET-aanbieding d.d. 27 februari 2009. Partijen wijzen ter zake notariskantoor Lubbers en Dijk aan en betalen ieder de helft van de notariële kosten.
4. Partijen verplichten zich geen mededelingen met betrekking tot het bestaan of de inhoud van deze overeenkomst aan derden te doen of er naar te verwijzen en deze verplichting tevens aan degenen op te leggen die daaromtrent eerder door hen zijn geïnformeerd, dan wel aan degenen van wie bekend is dat zij op andere wijze van het bestaan of de inhoud van de overeenkomst op de hoogte zijn (gekomen) of komen.
5. Partijen verlenen elkaar na uitvoering van het bovenstaande finale kwijting van al hetgeen zij in het kader van deze procedure gevorderd hebben en al hetgeen zij mogelijk nog te vorderen hebben in het kader van de rechtsbetrekking die tussen hen heeft bestaan.

Aldus overeengekomen te Amsterdam

Datum: 14 februari 2017

[redacted]

Functie: Directeur

Grond en Ontwikkeling, Gemeente Amsterdam

Datum: 22-2-2017

[redacted]

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Fax 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e@oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

AANTEKENEN MET BERICHT VAN ONTVANGST

[redacted]
Waalstraat [redacted]
1079 DV Amsterdam

Datum	27 februari 2009
Ons Kenmerk	2009002211
Behandeld door	[redacted]5.1.2@oga.amsterdam.nl
Bijlage(n)	Beleid inzake canonherziening einde tijdvak, nummer 2000/10789 Antwoordformulier
Onderwerp	gemeentelijke aanbieding in verband met canonherziening einde tijdvak

Geachte mevrouw [redacted]

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

ERFPACHTRECHT
Adres: Waalstraat [redacted]
Gemeente: Amsterdam
Sectie: V
Nummer: [redacted]
Groot: 56 m² (bruto vloeroppervlak)
Algemene bepalingen 2000
Datum einde tijdvak: 31 mei 2012
Dossiernummer:E [redacted]
Bouwbloknummer: [redacted]

Op 31 mei 2012 zal uw erfpachtrecht het einde van het eerste tijdvak bereiken. Dan gaat een nieuw tijdvak in, dat begint op 1 juni 2012 en zal eindigen op 31 mei 2062. De Algemene bepalingen 2000[1] geven de gemeente[2] de bevoegdheid[3] om nieuwe algemene bepalingen van toepassing te verklaren en de canon te herzien. De canon wordt berekend op basis van een opnieuw berekende grondwaarde[4].

[1] Vastgesteld bij besluit van de Gemeenteraad van 15 november 2000, nummer 689.
[2] Op grond van de Verordening op de stadsdelen oefent het stadsdeel in gelijke mate de grondzakenbevoegdheden van de gemeente uit. Het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel oefent in gelijke mate de bevoegdheden uit van het College van Burgemeester & Wethouders voor grondzaken in het stadsdeel.
[3] Artikel 11 van de Algemene bepalingen 2000.
[4] Artikel 11 lid 2 van de Algemene bepalingen 2000.

OV

27 februari 2009
Kenmerk 2009002211

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

De gemeente dient u over de nieuwe algemene bepalingen, de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon ten minste drie jaar voor de aanvang van het nieuwe tijdvak te informeren[5]. Dat doe ik bij deze.

De belangrijkste veranderingen in één oogopslag

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

De Algemene bepalingen 2000

- u kunt kiezen uit één van de vier betalingsmogelijkheden. Dit zijn:
  - een jaarlijkse canon die elk jaar wordt aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau;
  - een vaste canon voor 10 jaar die na verloop van telkens 10 jaar tot het einde van het tijdvak 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 vaste canon voor 25 jaar die na verloop van 25 jaar opnieuw wordt vastgesteld. Na 25 jaar wordt de canon aangepast door de op dat moment geldende schaduwgrondwaarde te vermenigvuldigen met het dan geldende canonpercentage;
  - afkoop van de canon voor het hele tijdvak van 50 jaar.

  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. In deze brief deel ik u mee welke nieuwe grondwaarde en nieuwe canon de gemeente heeft berekend. Indien u het niet eens bent met de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon, dan zullen drie deskundigen deze vaststellen. Voor de berekening van de gemeente en de deskundigenprocedure verwijs ik u naar de punten 1 en 2 van de toelichting. Via het bijgevoegd antwoordformulier dient u mij vóór 27 mei 2009 te laten weten of u de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon accepteert of dat u deze door deskundigen wilt laten vaststellen.

2. U kiest één van de vier betalingsmogelijkheden. Dit zijn:
   - de jaarlijkse canon van € [redacted] *(toelichting 3)*;
   - de vaste canon van € [redacted] voor 10 jaar;
   - de vaste canon van € [redacted] voor 25 jaar;
   - de afkoopsom van € [redacted]

Voor u geldt een 'ingroeiregeling'. Dit betekent dat u in de eerste twee jaar van het nieuwe tijdvak een korting op de canon krijgt (*toelichting 4*).

[5] Artikel 11 lid 1 van de Algemene bepalingen 2000.

OV

Bij elke betaalwijze geldt de ingroeiregeling. De kortingen waarop u recht heeft zijn niet verwerkt in de hierboven genoemde afkoopsom en canonbedragen. U treft deze kortingen aan op de nota's die u te zijner tijd ontvangt.

Deze herziene canon breng ik met ingang van 1 juni 2012 bij u in rekening. Tot deze datum blijft u de huidige canon van € [redacted] betalen, behoudens tussentijdse wijziging van het erfpachtcontract en de jaarlijkse indexering.

3. Deze aanbieding wordt gedaan onder voorbehoud van goedkeuring door het Dagelijks Bestuur.

4. De notaris legt alle gegevens die van belang zijn vast in een notariële akte. Dit zijn onder meer de looptijd van het nieuwe tijdvak, de grondwaarde, het canonpercentage, de canon die geldt bij aanvang van het nieuwe tijdvak, de bestemming, de algemene bepalingen die van toepassing zijn en eventuele bijzondere bepalingen. U bent verplicht binnen zes weken na de eerste uitnodiging van de notaris mee te werken aan het passeren van de akte. De kosten van het opmaken van de akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers komen voor de helft voor uw rekening en voor de helft voor rekening van de gemeente.[6]

Op het antwoordformulier kunt u aangeven welke notaris u aanwijst voor het opmaken van de notariële akte.

Bestemming van de erfpacht
Uit recent onderzoek blijkt, voorzover waarneembaar, dat het huidige gebruik van het perceel in overeenstemming is met de toegestane bestemming volgens het erfpachtcontract, zijnde koopwoning.

Ik verzoek u mij vóór 27 mei 2009 via het antwoordformulier te berichten of u zich akkoord kunt verklaren met de bestemming koopwoning.

Wat wordt er <u>nu</u> van u verwacht
U dient eventuele hypotheekhouder(s) op uw erfpachtrecht op de hoogte te stellen van de inhoud van deze brief.

U dient het bijgevoegde antwoordformulier volledig ingevuld vóór 27 mei 2009 aan mij terug te sturen.

Opzegging
Binnen drie jaar en uiterlijk één jaar voor het einde van het tijdvak kunt u uw erfpachtrecht opzeggen[7]. Als u uw erfpachtrecht wilt opzeggen moet u een gerechtsdeurwaarder inschakelen[8]. Deze zal per exploot[9] de opzegging doen. De notaris moet de beëindiging van een erfpachtrecht in een akte vastleggen.

---

[6] Beleid inzake het delen van aktekosten, besluit van Burgemeester en Wethouders van 12 januari 2001.
[7] Artikel 25 van de Algemene bepalingen 2000.
[8] Artikel 5:88 Burgerlijk Wetboek.
[9] Aanzegging door de deurwaarder en de akte daarvan.

OV

27 februari 2009
Kenmerk 2009002211

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Mocht deze brief niet aan de juiste persoon zijn geadresseerd, verzoek ik u mij dit zo spoedig mogelijk te laten weten.

Als u nog vragen heeft, dan kunt u contact opnemen met de in het briefhoofd vermelde contactpersoon.

Hoogachtend

[redacted] W.V

Teamleider Wonen
Bureau Erfpacht

27 februari 2009
Kenmerk 2009002211

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

TOELICHTING

1. Gemeentelijke berekening nieuwe grondwaarde en nieuwe canon

De nieuwe grondwaarde is berekend door het aantal m² gebruiksoppervlak te vermenigvuldigen met de prijs per m². Omdat het erfpachtrecht al meer dan tien jaar 5.1.2e is, krijgt u een korting van [redacted] op de prijs per m².
De nieuwe canon is berekend door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het huidige canonpercentage.

Nieuwe grondwaarde bij prijspeil 2009	: € [redacted]
Canonpercentage	: [redacted]
Nieuwe canon per 1 juni 2012	: € [redacted]

2. Deskundigenprocedure

Indien u het niet eens bent met de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon, dan worden deze vastgesteld door drie deskundigen. U dient dan een deskundige aan te wijzen die namens u optreedt.[10] Ook de gemeente wijst een deskundige aan. Samen wijzen zij een derde deskundige aan. Gezamenlijk stellen deze deskundigen de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon vast. De nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon worden vastgelegd in een taxatierapport waarvan u een afschrift krijgt.

Op het antwoordformulier kunt u vermelden welke deskundige u aanwijst voor de vaststelling van de nieuwe canon. Eventueel kunt u de Makelaarsvereniging Amsterdam benaderen voor deskundigen op het gebied van de waardering van erfpacht. De vereniging is gevestigd aan de 5.1.2e van Mierisstraat 59 (telefoon: 020-5.1.2e). Uiteraard bent u volledig 5.1.2e in de aanwijzing van een deskundige. De kosten van deze deskundigen komen voor de helft voor uw rekening en voor de andere helft voor rekening van de gemeente.[11]

3. De canonindexering

De nieuwe canon zal vanaf het vierde jaar van het nieuwe tijdvak jaarlijks worden aangepast aan het prijsindexcijfer. De indexering wordt berekend over de volledige nieuwe canon. De ingroeiregeling blijft hierbij dus buiten beschouwing.

4. Ingroeiregeling

De canon in het nieuwe tijdvak is hoger dan die in het aflopende tijdvak. Om de overgang wat gemakkelijker te maken is er een ingroeiregeling. Deze regeling geldt voor rechten die op of na 1 januari 1999 het einde van het eerste tijdvak hebben bereikt. De canon wordt dan als volgt berekend: in het eerste jaar betaalt u de oude canon plus 1/3 van het verschil met de nieuwe canon. In het tweede jaar is dat de oude canon plus 2/3 van het verschil. In het derde jaar is de volledige nieuwe canon verschuldigd. De ingroeiregeling is vastgelegd in het besluit van Burgemeester & Wethouders van 31 oktober 2000, nummer 2000/10789.

---

[10] Artikel 34 van de Algemene bepalingen 2000 en het beleid inzake canonherziening einde tijdvak, besluit van Burgemeester & Wethouders van 31 oktober 2000, nummer 2000/10789.
[11] Artikel 34 lid 6 van de Algemene bepalingen 2000.

OV

27 februari 2009
Kenmerk 2009002211

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Aan het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Sector Bureau Erfpacht/Team Wonen
T.a.v.: [redacted]
Postbus 1104
1104 BC Amsterdam

ANTWOORDFORMULIER

CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK

Ondergetekende :
.....

geboren :
.....

te :
.....

adres :
.....

verklaart in zijn hoedanigheid van erfpachter, althans als bevoegd vertegenwoordiger (indien mogelijk bewijsstukken meezenden) van bovengenoemde erfpachter van het navolgende perceel:

Adres	: Waalstraat [redacted]
Gemeente	: Amsterdam
Sectie	: V
Nummer	: [redacted]
Groot	: 56 m² (bruto vloeroppervlak)
Dossiernummer	: E [redacted]
Bouwbloknummer	: [redacted]

Herziene canon

☐ akkoord te gaan met de op 27 februari 2009 door de gemeente voorgestelde nieuwe grondwaarde van € [redacted] en de nieuwe canon voor bovengenoemd erfpachtrecht.

☐ niet akkoord te gaan met de op 27 februari 2009 door de gemeente voorgestelde nieuwe grondwaarde van € [redacted] en de nieuwe canon voor bovengenoemd erfpachtrecht. De nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon worden in dit geval door deskundigen vastgesteld.

Erfpachter wijst als deskundige aan:

Naam :
.....

Kantooradres deskundige :
.....

Canonbetaling

Erfpachter wenst in aanmerking te komen voor de volgende canonbetaling:

- ☐ een jaarlijks geïndexeerde canon van € [redacted]
- ☐ een vaste canon voor 10 jaar van € [redacted]
- ☐ een vaste canon voor 25 jaar van € [redacted]
- ☐ vooruitbetaling van de canon (afkoop) voor het lopende tijdvak, door betaling van een afkoopsom van € [redacted]

s.v.p. één van bovenstaande mogelijkheden aankruisen

Bestemming

Erfpachter verklaart wel / niet* akkoord te gaan met de bestemming koopwoning van het perceel: Waalstraat [redacted]

Notaris

De notariële akte wordt opgemaakt door notaris:

Naam :
.....

Adres :
.....

Woonplaats :
.....

Getekend te .....

Datum .....

(Handtekening)

* doorhalen wat niet van toepassing is