Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Buro Amsterdam B.V.
T.a.v. het bestuur
Keizersgracht 137 O
1015 CK AMSTERDAM

Datum 2 maart 2017
Ons kenmerk 2017-1746, E1500/1
Behandeld door [redacted], Grond en Ontwikkeling, 020 [redacted]@amsterdam.nl
Bijlagen Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000

Onderwerp Aanzegging nieuwe algemene bepalingen en opgave gebruik voor het erfpachtrecht Papaverweg [redacted] te Amsterdam in verband met canonherziening einde tijdvak

Geacht bestuur,

Volgens mijn gegevens staat het hieronder omschreven erfpachtrecht op naam van Buro Amsterdam B.V.

Erfpachtrecht

Plaatselijke aanduiding:	Papaverweg [redacted] te Amsterdam
Kadastrale aanduiding:	gemeente Amsterdam, sectie K, numme[redacted]
Huidige bestemming:	"opslag van koopmansgoederen"
Dossiernummer:	E1500/1
Algemene Bepalingen:	AB 1966 (5 jaarlijkse indexering)
Datum einde tijdvak:	31 mei 2021

Op 31 mei 2021 eindigt het lopende tijdvak van het erfpachtrecht. Daarna gaat een nieuw tijdvak in, dat begint op 1 juni 2021 en zal eindigen op 31 mei 2071.

Op grond van artikel 3 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966,[1] (hierna te noemen: "AB 1966") heeft de gemeente Amsterdam (hierna te noemen: "gemeente") de bevoegdheid om nieuwe algemene bepalingen van toepassing te verklaren en de canon te herzien.

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

[redacted]

Hierbij zegt de gemeente u de nieuwe algemene bepalingen aan. Vanaf 1 juni 2021 zullen op het erfpachtrecht de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 (hierna te noemen: "AB 2000") van toepassing zijn.

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

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

Betalingsmogelijkheden
De AB 2000 bieden u de keuze uit vier betalingsmogelijkheden. Deze betalingswijzen zijn:
- een jaarlijks geïndexeerde canon, die elk jaar wordt aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau, verlaagd met 1% per jaar;[2]
- 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;
- vooruitbetaling van de canon voor het gehele tijdvak van 50 jaar, ook wel afkoop genoemd.

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

Hoe verloopt de procedure
1. Hierbij worden de AB 2000 aangezegd.
2. Ongeveer twee jaar voor het aflopen van het huidige tijdvak zult u een aanbieding ontvangen waarin de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon voor het nieuwe tijdvak worden vermeld. Om deze aanbieding op te kunnen stellen, wordt u ongeveer twee jaar voor het einde van het huidige tijdvak verzocht om een opgave van het gebruik van het erfpachtrecht te doen.
3. Indien u de aanbieding accepteert, kunt u kiezen voor één van de voornoemde betalingsmogelijkheden.
4. Indien u binnen drie maanden aangeeft dat u het niet eens bent met de door de gemeente voorgestelde nieuwe grondwaarde en nieuwe canon, 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. Indien u de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon door

[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%).

deskundigen wilt laten vaststellen, dan kiest u later in de procedure voor één van de voornoemde betalingsmogelijkheden.

5. Het zou kunnen dat voor u de ingroeiregeling van toepassing is. De ingroeiregeling houdt in dat de canonverhoging in de eerste twee jaar van het nieuwe tijdvak geleidelijk wordt ingevoerd. Bij elke betaalwijze geldt de ingroeiregeling. De ingroeiregeling is niet van toepassing indien uw canon in het nieuwe tijdvak lager is dan die in de lopende tijdvak.
6. 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. De kosten voor de notariële 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 Amsterdam, waarbij de gemeentelijke bijdrage wordt gemaximeerd tot (10)(2b), - (incl. BTW).[3]

Tenslotte

Indien u voor aanvang van het nieuwe tijdvak uw erfpachtrecht verkoopt, danwel reeds heeft verkocht, bent u gehouden de koper direct te informeren over de lopende canonherzieningsprocedure.

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

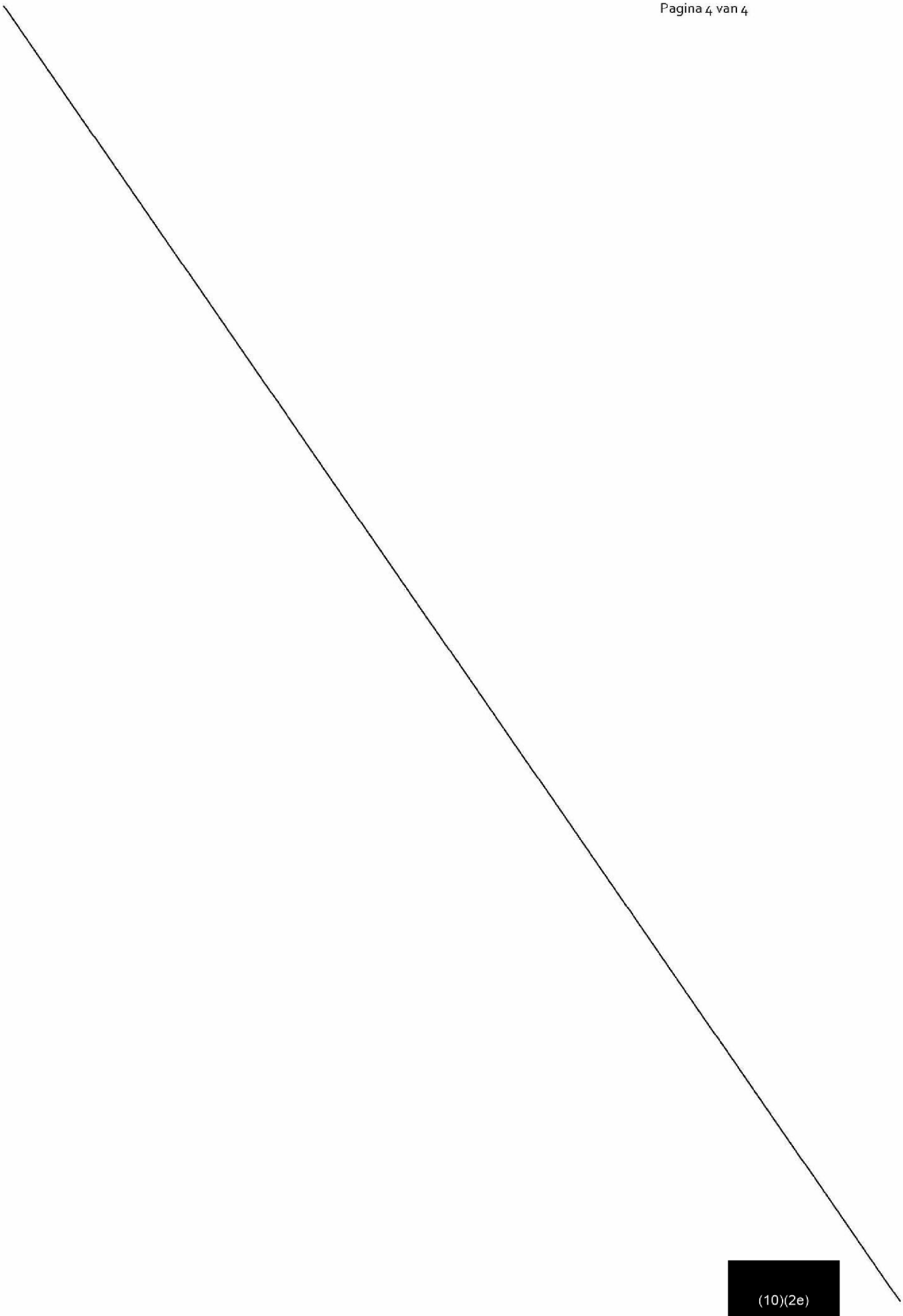
Indien u nog vragen en/of opmerkingen heeft, dan kunt u contact opnemen met degene die boven aan deze brief als behandelaar vermeld staat. Meer informatie over erfpacht vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht.

Met vriendelijke groet,



Constan van Ginneken
Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

[3] Beleid inzake het delen van aktekosten van 29 juni 2010, met nummer BD2010-002850.



(10)(2e)